



ITD

**ADQUISICIÓN
DE PROPIEDAD**

**Tus Derechos
como
Propietario**

El Departamento de Transporte de Idaho (ITD Idaho Transportation Department) se compromete a cumplir con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y con los reglamentos y directivas relacionadas. El ITD garantiza que, por causa de su raza, color, origen, sexo, edad o discapacidad, nadie será excluido de participar, ni se le negaran los beneficios o será sujeto de ninguna forma de discriminación en ningún servicio, programa o actividad del ITD. El departamento se compromete a realizara todos los esfuerzos por evitar la discriminación a través del impacto que causen sus programas, políticas y actividades en poblaciones minoritarias o de bajos ingresos. Asimismo, el departamento tomara las medidas razonables para ofrecer un acceso inteligible a los servicios a personas con conocimientos limitados de ingles.

Introducción

Todo el Gobierno debe de servir al bienestar del público o de la comunidad. Para cumplir con esta responsabilidad, a veces es necesario que el gobierno obtenga propiedades/terrenos privados para acomodar proyectos públicos. El gobierno le llama “Dominio Eminente” cuando usa su herencia de autoridad para conseguir propiedades o terrenos privados para el uso de la comunidad o del público.

El sistema de la constitución de los Estados Unidos Americanos protege contra abuso de poder con la Reforma Número 5 (5 Amendment) que dice “ No se quitaran propiedades o terrenos privados para el uso del público o la comunidad sin justa compensación.” Justa compensación significa que el dueño de la propiedad sera compensado por la cantidad monetaria que perdio por la propiedad o terreno.



Índice

- Introducción** 1
- Que es la póliza del Departamento de
Transportación para adquirir propiedad y como
hace sus decisiones** 3
- Comentarios del público desempeñan un papel
muy vital; quien hace la última decisión y cuales
son mis derechos si el Estado requiere toda o
parte de mi propiedad** 4
- Ayuda para mudanza** 6
- Como funciona la valoración de la propiedad** 7
- Como van hacer conducidas las negociaciones por mi
propiedad y que pasa; Sí no llego a un acuerdo con el
Departamento de Transportación** 8
- Que si no estoy de acuerdo con el precio ofrecido,
pero no quiero detener el proceso. Cuales son mis
opciones; que si quiero donar la necesaria propiedad
o terreno y acerca de lo inquilinos dueños de los
edificios, estructuras y mejoramientos** 9
- Que gastos son reembolsables y que se me puede
reembolsar por gastos legales** 10
- Asistencia adicional con traslado y cuando
sabré algo definido** 11
- A donde debo de llamar si tengo preguntas** 12

Qué es la póliza del Departamento de Transportación para adquirir propiedad o terreno?

Este folleto le explica como le afecta como individuo la adquisición de su propiedad para el mejoramiento del proyecto de la comunidad o del público y el decreto de las pólizas y estipulaciones de Asistencia de Bienes de Raíces o de Propiedad y Traslado Uniforme. Este decreto protege sus intereses, y además toma todas las medidas de acuerdo a el Departamento de transportación y con sus requisitos de indiscriminación del Título VI (6) de Derechos Civiles del Decreto de 1964.

Las siguientes areas estan contenidas en este folleto:

- Que derechos tiene usted como dueño de su propiedad dentro de la ley de Idaho;
- Que pólizas ejerce el departamento de transportación para la adquisición de bienes de propiedad o terreno;
- Como se adquieren edificios, estructuras y mejoramientos de inquilinos que son dueños;
- Que gastos menudos son reembolsables antes de transferir el titulo de propiedad;
- Que gastos de corte pueden ser reembolsables.

Cómo se hacen las decisiones?

Cuando un camino o vía es propuesta o cuando es necesario hacer importantes mejoramientos para la existencia del camino o vía, se tienen que tomar tres (3) distintas medidas. Primero un personal profesional del Departamento de Transportación de Idaho estudiara los propuestos mejoramientos por medio de una evaluación:

- a) de las características físicas de el camino o vía como las condiciones del pavimento, lo ancho del camino, las curvas, lomas y que lejos puede el conductor ver el camino;
- b) asuntos del medio ambiente incluyen impactos en animales salvajes, escuelas, agua y aguas cloacales, aire, calidad de agua y contaminación de ruido;
- c) corriente de trafico y necesidades del trafico futuro;
- d) registro de accidentes.



Papel muy vital de los comentarios del público

El comentario del público es un paso muy especial y crítico para llegar a una decisión. El departamento de transportación con mucho esfuerzo busca la guía y el consejo del público en todos los aspectos de planes, diseños, construcción y operación de proyectos durante juntas y presentaciones legales y por medio de otros esfuerzos.

Quién hace la última decisión?

En Este proceso el personal profesional del departamento de transportación hace las recomendaciones para la nueva ruta de el camino o las necesarias extenciones de mejoramiento y se las presenta al Consejo de Transportación de Idaho.

Los siete (7) ciudadanos miembros del Consejo de Transportación de Idaho se reúnen una vez al mes para administrar la operación del departamento, establecer pólizas y prioridad de fondos de los proyectos de transportación. El Consejo de Transportación de Idaho se junta seis veces al año en Boise y seis veces a través de todo el estado. El gobernador designa a los miembros del consejo, quienes son confirmados por los Senadores del Estado. Los seis miembros representan diferentes áreas geográficas del estado y el séptimo miembro es seleccionado por el gobernador para servir de presidente.

También nueve consejeros consultivos y comités hacen recomendaciones al Consejo de Transportación de Idaho.

Cuáles son mis derechos si el Estado requiere toda o parte de mi propiedad?

Cuando el departamento de transportación empieza las negociaciones de adquirir propiedad-terreno, le proporcionaran al dueño por escrito un resumen de sus derechos. Si el departamento de transportación no le da por escrito sus derechos entonces existira la presunción de cualquier venta o contrato entre el estado y el dueño de que no fue voluntariamente. El resume le proporcionara la información esencial siguiente:

1. El Departamento de Transportación de Idaho como otros gobiernos estatales y locales y sus entidades tienen el derecho de usar poder por la constitución y por las

leyes del Estado de Idaho y Los Estados Unidos Americanos de tomar propiedad privada para el uso del público o la comunidad. Este poder se refiere al poder dominio eminente o condenación. El poder solo se puede ejercer cuando:

- La ley de Idaho autoriza el uso de propiedad o terreno si es necessary para el uso público o de la comunidad;
- Tomar la propiedad o terreno es necesario para tal uso
- Tomar la propiedad debe de hacer mas uso para el bien estar del público o la comunidad y hacer menos Daño al sector privado.

2. El departamento de transportación debe de negociar con el dueño en buena fé para la compra de la propiedad o para establecer con el dueño los otros daños que quizás sean el resultado por lo restante de la propiedad.

3. El dueño también tiene derecho de ser pagado por la reducción del valor de su propiedad o por el uso del resto de la propiedad por causa de la



adquisición. Esta compensation se llama daños severos y por lo general es medida comparando el valor de la propiedad antes y después de la adquisición. Los daños son evaluados de acuerdo al codigo de Idaho.

4. El valor de la propiedad es basado por el precio mas alto y el mejor uso de la propiedad.

5. Si las negociaciones de comprar la propiedad o establecer daños son imprósperos, el dueño tiene derecho a una evaluation de daños por la corte, jurado o arbitron que se le proporcionara por la Ley de Idaho.

6. El dueño tiene el derecho de escoger con quien cosultar el valor de su propiedad y pagar por su propia cuenta todos los gastos durante el proceso de la adquisición.

7. Cuando el dueño hace una petición el departamento de transportación debe de mandar al dueño copias de los reportes de valoración obtenidos para la propiedad. Si hay una queja de condenación el procedimiento civil de las reglas de Idaho controlan la divulgación de la valoración de la propiedad.



8. El dueño tiene derecho de consultar con un abogado a cualquier hora durante el proceso de la adquisición. En casos de que el departamento de transportación condene la propiedad y el dueño pueda establecer que justa compensación excede mas del 10 por ciento de la última cantidad ofrecida entonces se le puede solicitar al departamento de transportación que pague los costos razonables y las cuotas del abogado. La corte determinara si los costos y cuotas seran concedidas.
9. La forma con los derechos del dueño será mandada en una carta certificada a la persona o persona que se muestran en los archivos oficiales de valoración del condado como el dueños de la propiedad. Una segunda copia sera agregada al archivo de valoracion al mismo tiempo que se le entrega al dueño.
10. El dueño se puede tomar hasta 30 días para responder a la primera oferta dada por el departamento de transportación.
11. Si el negocio tiene más de 5 años de existencia y el dueño de esos terrenos estan condenados y el negocio esta localizado en esos terrenos o cuando los terrenos estan juntos y son por el mismo dueño, entonces el dueño del negocio tiene derecho para reclamar daños al negocio. (Un inquilino, dueño de negocio que no califica no le pagaran por daños de negocio por causa de una interrupción temporal de construcción.) El dueño del negocio tiene derecho de consultar con un abogado y registrar un reclamo con el Departamento de Transportación de Idaho para ser elegible para este beneficio.

Ayuda para la mudanza

Si usted tiene que mudarse por que su casa ha sido comprada o si tiene que trasladar su negocio o operación agrícola usted tiene por lo menos 90 días de notificación. Si usted tiene que moverse de su casa, una casa semejante estara disponible para que usted se mueva.

Usted no tiene que dejar su propiedad hasta que:

- A usted le pagaron el precio que acordaron por la compra de la propiedad
- La cantidad monetaria debe de equivaler a la misma cantida que el departamento de transportación valorizo su propiedad y debe de estar depositado con la corte para su uso; o
- La cantidad que se le concedio es el resultado de propiedad condenada y la cantidad esta depositada en la corte.

Después que el departamento de transportación adquiera su propiedad, el puede decidir rentarla. La renta del departamento de transportación solo podra cobrarle a usted o a otro inquilino la cantidad justa que no sobre pase lo que cobra el mercado. Este arrendamiento también puede incluir un breve aviso de terminación.

Como funciona la valoración de la propiedad?

La valoración de su propiedad debe de ser antes de que se empiezen las negociaciones. (*Propiedad significa los derechos y intereses, de posesiones en un terreno y lo que esta creciendo o se erige, derecho o apegado al terreno o propiedad.*) Usted o su representante designado debe de tener la oportunidad de acompañar al agente de valoración cuando se inspección la propiedad. Esto le dara a usted la oportunidad de señalar cualquier inusual o destacar características escondidas de la propiedad.

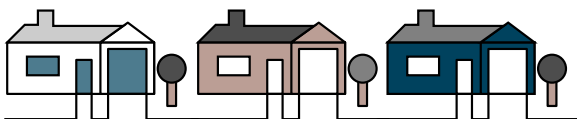
Preparando la valoración, el agente no podra considerar un incremento o disminución en el valor de la propiedad antes de la fecha de la evaluation el cuál resulta por causa del proyecto de la carretera o lo más probable sea por que su propiedad va hacer adquirida para el proyecto. Sin embargo cualquier deterioro físico de la propiedad que este razonablemente entre su control sera considerado en la evaluación de su propiedad.

La valoración completa debe de ser repasada por el departamento de transportación. Basado en el repaso de valoración, el departamento de transportación establecera la compensación justa para ofrecer por la propiedad.

Cómo van hacer conducidas las negociaciones de mi propiedad?

El departamento de transportación debe de hacer una oferta pronto para la compra de la propiedad por la cantidad total que determino ser justa compensación. En la iniciación de las negociaciones a usted le proporcionaran un estado de cuentas por escrito. Este estado de cuentas debe incluir la cantidad ofrecida y una explicación de como determinaron la cantidad. En casos que solo parte de la propiedad es comprada, el estado de cuentas debe de separar la cantidad de compensación pagada por la propiedad comprada y la cantidad por los daños causados al resto de la propiedad. Si la adquisición lo deja saldo de la propiedad el departamento de transportación debe de ofrecerle comprar la propiedad.

El departamento de transportación no tomara acción para forzarlo aceptar la oferta. Acciones prohibidas incluye avanzando el tiempo de condenación o aplazar el deposito de fondos en la corte para su uso.



Qué pasa sí no llego a un acuerdo con el Departamento de Transportación?

Aproximadamente el 95 por ciento del tiempo, el departamento de transportación y el dueño de la propiedad estan de acuerdo con un precio justo y equivalente por la propiedad adquirida. Pero a veces existen diferencias de opinion del valor de la propiedad.

Cuando no se llega a un acuerdo, el departamento de transportación puede adquirir la propiedad condenandola por medio de la corte. En la corte usted debe de explicar por que usted cree que su propiedad tiene más valor y el departamento de transportación hara lo mismo. Luego el juez o jurado determinara el valor de su propiedad y la cantidad que se le pagara.

Qué si no estoy de acuerdo con el precio ofrecido, pero no quiero detener el proceso. Cuáles son mis opciones?

Si la condenación del procedimiento es necesario y usted esta disponible para permitir que el departamento de transportación use la propiedad necesaria, usted no tiene que esperar para sus pagos. El departamento de transportación le mandara o depositara con la corte 100 por ciento del valor de su propiedad establecida en el mercado. Usted puede hacer uso de ese dinero mientras el juez o el jurado deciden el caso.

Qué sí quiero donar la propiedad o terreno?

Usted puede donar su propiedad o terreno al departamento de transportación. Usted debe de estar informado de sus derechos de justa compensación por la propiedad y usted debe de renunciar a sus derechos.

Qué pasa acerca de los inquilinos-dueños de los edificios, estructuras y Mejoramientos?

El departamento de transportación requiere que se pague la propiedad como si existiera solo un propietario, y los mejoramientos que hizo el inquilino que contribuyeron al valor de la propiedad seran pagados al inquilino. En otras palabras si usted es el inquilino que es dueño del edificio que el departamento de transportación necesita para uso del público o de la comunidad, por lo general se le pagara el valor justo del mercado de lo que equivale o lo que contribuye su edificio a la propiedad, o se le pagara el valor justo de los mejoramientos por removerlo de su propiedad, cualquiera que sea el precio más alto.

Sin embargo no se pagara a menos que el dueño de la propiedad o terreno niege interes al inquilino dueño de los mejoramientos. También para considerar pagos usted tiene que asignar, transferir, y soltar sus derechos, título y intereses por tales mejoramientos a la agencia que esta adquiriendo.

Usted no tiene condiciones que lo priven de su derecho de negar pagos dentro del Decreto y obtener pagos solo por justa compensación por interés a su propiedad como esta definido y aplicable por la ley.

Qué gastos son reembolsables?

Usted puede ser reembolsado por los siguientes gastos:

- Cuota de registro, transferir de impuestos, y gastos a menudo similares para la venta de la propiedad al departamento de transportación;
- Recargo para pagar por adelantado la hipoteca que impide la compra de su propiedad;
- Proporción de impuestos compartidos por la propiedad que usted quizás pago por adelantado en la fecha que compro su propiedad.

Estos gastos serán pagados a usted lo más pronto posible después de que la propiedad es comprada o cuando los fondos sean depositados con la corte.

Me pueden reembolsar por gastos legales?

Si cualquier de las cuatro (4) condiciones existen, el departamento de transportación debe de reembolsar por gastos incluyendo pagos razonables al abogado, al agente de valoración y cuota al ingeniero.

Cuotas legales que son reembolsadas solo con las siguientes condiciones:

- Si el departamento de transportación empieza la condenación, pero la corte decide que el departamento no tiene autoridad para adquirir la propiedad de esta manera.
- Si el departamento de transportación empieza a condenar y abandona la propiedad.
- Si usted logra persuadir que su propiedad fue tomada por inverso condenación; (*Inversa condenación es el proceso legal por el cual el dueño demanda a la agencia para probar que la agencia tomo los derechos de la propiedad sin justa compensación.*)
- Si la corte le concede sus pagos y cuotas de abogado.

Asistencia adicional con traslado

El Departamento de Transportación de Idaho reconoce que la venta de su hogar o propiedad para una agencia pública es una experiencia personal muy difícil. La póliza y proviciones del Uniforme de Traslado de Asistencia de Bienes y Raíces de la Adquisición de Propiedad del Decreto de la Póliza de 1970 es para causar menos problemas que se encuentra tranferiendo propiedades. Se hace cada esfuerzo amigable por medio de establecer y ofrecerle un precio justo como usted recibiría en el mercado y por reembolso por gastos a menudo.

Usted también puede ser elegible para beneficios del program de Traslado de Asistencia creado por el Decreto de la Póliza Uniforme de Traslado de Asistencia de Bienes y Raíces de la Adquisición de Propiedad de 1970. Estos beneficios seran explicados en un folleto titulado Servicios de Traslado (Relocation Services) el cuál esta disponible por el departamento de transportación.



Cuándo tendré informe de algo definido?

Es difícil dar inmediatamente respuestas definidas de cuanto se tardara el proceso. Cada proyecto de carretera es único. Usted puede estar seguro de estas cosas, sin embargo:

- Usted tendra la oportunidad de informarse durante el desarrollo de la construcción del proyecto.
- Usted no sera aproximado por nadie para discutir el precio de la venta de su propiedad hasta que el proyecto este totalmente analizado y aprobado por el Consejo de Transportación de Idaho.
- Una estimación del valor de su propiedad sera completada para establecer el precio de su propiedad.

Usted puede usar su propiedad como usted guste hasta que se venda o se haga transferir la propiedad al departamento de transportación.

A dónde debo de llamar si tengo preguntas?

Usted siempre puede determinar el progreso del proyecto llamando al Departamento de Transportación de Idaho de la Oficina del Distrito responsable por la construcción de la carretera en su area.

Si, usted tiene más preguntas, usted puede comunicarse o escribir al Ingeniero del Distrito o al Supervisor del Distrito de Derecho de Va en su area.

Lista de areas de los distritos

Distrito No. Uno

600 West Prairie

Coeur d'Alene, ID

83815-8767

Phone: (208) 772-1200

Distrito No. Dos

PO Box 837

(2600 North and South Highway)

Lewiston, ID

83501-0837

Phone: (208) 799-5090

Distrito No. Tres

PO Box 8028

(8150 Chinden Blvd.)

Boise, ID

83707-2028

Phone: (208) 334-8300

Distrito No. Cuatro

PO Box 2-A

(216 Date Street)

Shoshone, ID

83352-0820

Phone: (208) 886-7800

Distrito No. Cinco

PO Box 4700

(5151 South 5th Street)

Pocatello, ID

83205-4700

Phone: (208) 239-3300

Distrito No. Seis

PO Box 97

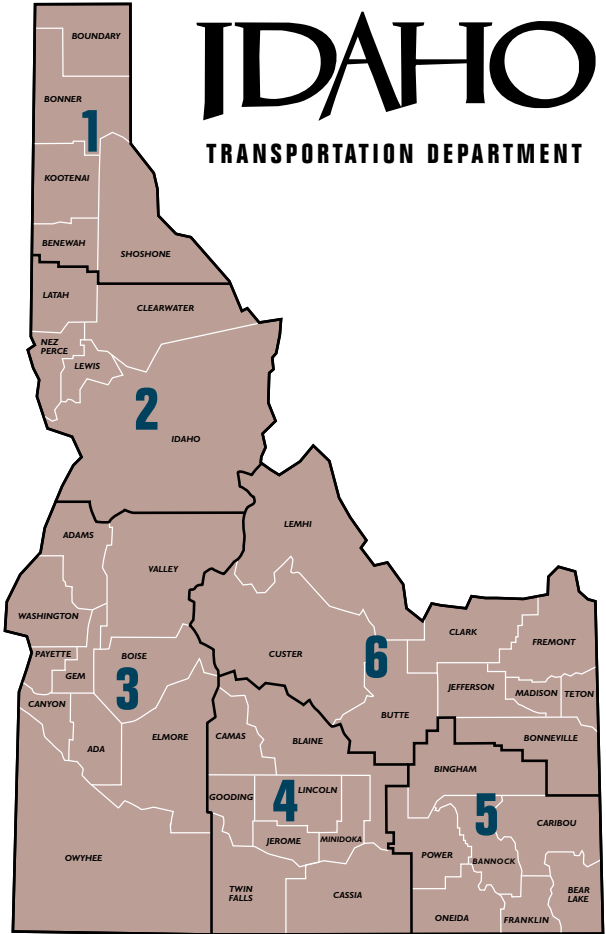
(206 North Yellowstone)

Rigby, ID

83442-0097

Phone: (208) 745-7781

FRONTERAS DEL LOS DISTRITOS ADMINISTRATIVO



Para más información del Departamento de Transportación de Idaho, Derecho de Vía, visitenos en la web:

<http://itd.idaho.gov/row/new>

