

negocios desplazados, el Metropolitan Council sigue la ley Relocation Assistance and Real Property Policies Act of 1970, en su forma enmendada (también conocida como la ley “Uniform Act”).

ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

De conformidad con la ley “Uniform Act” y la subsiguiente legislación, podrá tener derecho a recibir asistencia para la reubicación o pagos por cosas tales como un suplemento de vivienda, costos de mudanza, costos de restablecimiento, gastos imprevistos y costos de cierre. El Metropolitan Council revisará las condiciones de su elegibilidad para estos asuntos y le brindará información sobre los reclamos de reubicación, incluidos los detalles del proceso de reubicación así como los los pagos y servicios elegibles.

DONACIONES

Tiene derecho a recibir una justa compensación por la adquisición de su propiedad. También tiene derecho a que se haga una declaración de la valoración formal de la propiedad junto con una oferta de justa compensación. Los propietarios de inmuebles también tienen la opción de hacer un regalo o donación de su propiedad, o de cualquier parte de la misma, al Metropolitan Council. Puede haber beneficios fiscales por donar su propiedad al Metropolitan Council.

EXPROPIACIÓN

Si no se puede llegar a un acuerdo sobre la compra de su propiedad, el Metropolitan Council podrá optar por adquirir su propiedad ejerciendo su derecho de expropiación o dominio eminente presentando una petición de expropiación ante el tribunal del distrito. Si el Metropolitan Council entabla un procedimiento de expropiación formal, el Metropolitan Council notificará a todas las partes interesadas en la propiedad.

REEMBOLSO DE GASTOS DE LITIGIO

Si existe cualquiera de las tres (3) condiciones que se exponen a continuación, el Metropolitan Council debe reembolsarle los costos, desembolsos y gastos razonables, incluidos los honorarios razonables del abogado y los costos de la tasación e ingeniería en que usted haya incurrido realmente. Dichos gastos de litigio son reembolsables solo bajo estas condiciones:

1. Si el Metropolitan Council inicia una acción de expropiación, pero el tribunal decide que el Metropolitan Council no tiene autoridad para adquirir su propiedad por expropiación.
2. Si el Metropolitan Council inicia una acción de expropiación y la abandona.
3. Si usted, en calidad de propietario, mantiene con éxito un procedimiento de indemnización por expropiación forzosa

a la inversa (la Inverse condemnation es un proceso legal por el cual un propietario entabla una demanda contra el Metropolitan Council para probar que han adquirido derechos de propiedad indemnizables sin el pago de una justa compensación.)

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

El servicio Internal Revenue Service (IRS, por sus siglas en inglés) requiere que el dueño de una propiedad suministre al Metropolitan Council un Número de Identificación Fiscal (NIF) antes de que se pueda realizar el pago. Por su parte, el Metropolitan Council le proporcionará un formulario aprobado (IRS W-9) que deberá enviar completamente diligenciado antes de que se pueda realizar el pago.

RESUMEN Y CONCLUSIONES

Este documento no constituye una guía completa para la adquisición de la propiedad y no abarca la materia en su totalidad. Dependiendo de las circunstancias, puede resultar o no admisible para ciertos beneficios o compensación. Las circunstancias de cada propietario pueden ser diferentes, y puede ser beneficioso consultar con un abogado autorizado para entender cuáles son sus opciones.

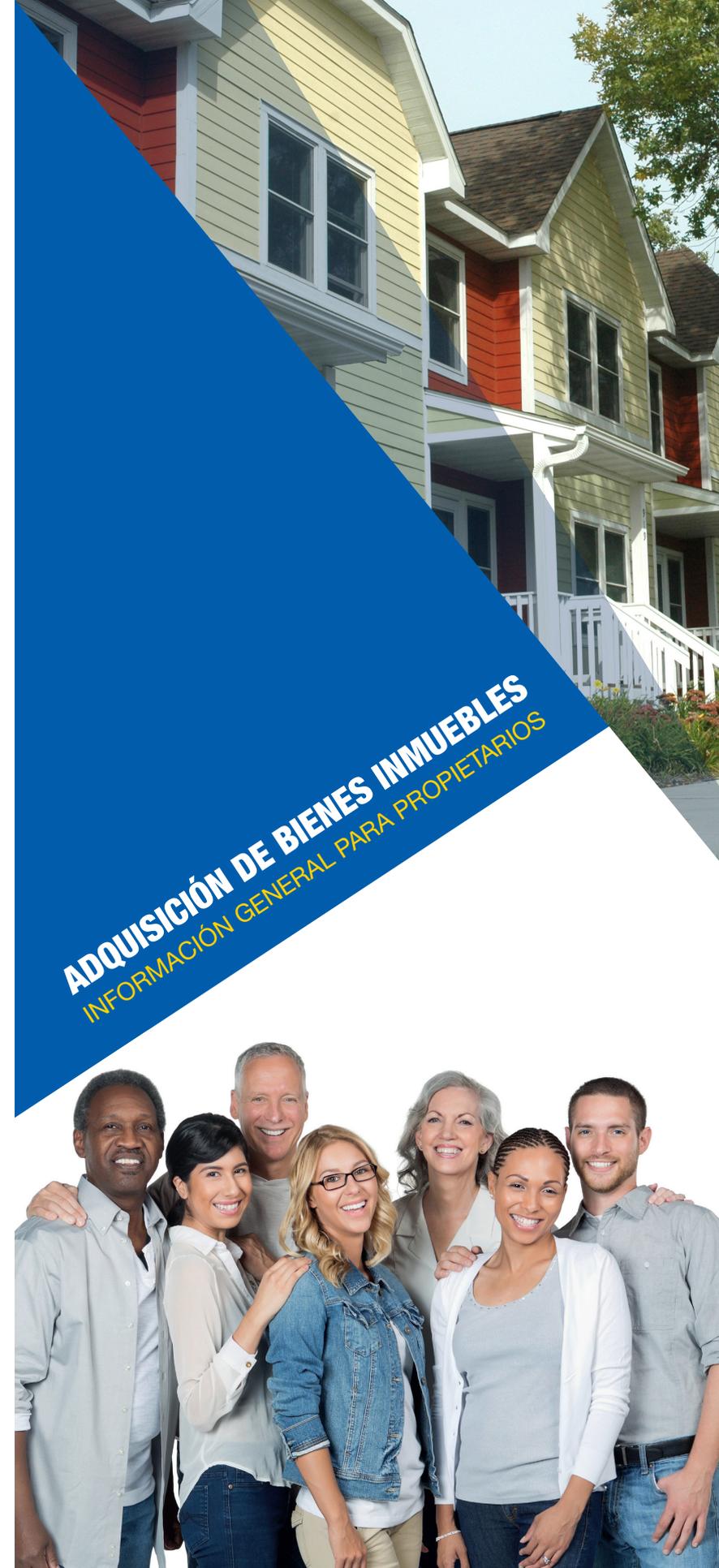
El Metropolitan Council cumplirá con las actuales disposiciones de la ley Relocation Assistance and Real Property Policies Act of 1970 en su forma enmendada (también conocida como ley “Uniform Act”). Las reglas se reimprimen cada año en el Code of Federal Regulations, Título 49, Sección 24. Todas las agencias gubernamentales federales, estatales y locales, así como otras que reciben asistencia financiera federal para programas y proyectos públicos que requieren la adquisición de bienes inmuebles, deben cumplir con las políticas y disposiciones enunciadas en la ley Uniform Act.



Metropolitan Council
Real Estate Office
390 N. Robert St.
St. Paul, MN 55101

Teléfono: 651-602-1546
Fax: 651-602-1083
TTY: 651-291-0904

metro council.org



ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES
INFORMACIÓN GENERAL PARA PROPIETARIOS

En cumplimiento de sus responsabilidades, el Metropolitan Council puede adquirir ocasionalmente bienes inmuebles de propiedad privada. El propósito de este documento es informar a los propietarios de inmuebles sobre sus derechos legales y brindar información acerca del proceso de adquisición.

INFORMACIÓN DE ADQUISICIÓN PARA PROPIETARIOS DE INMUEBLES

En virtud de la ley de Minnesota, el Metropolitan Council puede adquirir, expropiar, poseer, conservar, usar, mejorar, operar, mantener, arrendar de o a, intercambiar, traspasar, vender o enajenar de otra manera bienes inmuebles, servidumbres u otros derechos de propiedad o intereses de cualquier tipo conforme a las leyes vigentes, los reglamentos y las políticas aplicables del Metropolitan Council.

En ciertos casos, el Metropolitan Council no tendrá que comprar la propiedad real como tal, sino que tendrá que adquirir solamente ciertos derechos del propietario del inmueble. Estos derechos pueden incluir servidumbres temporales y / o permanentes. Las servidumbres son los derechos de uso de la tierra en, por encima o por debajo del suelo para un fin específico y se otorgan con mayor frecuencia para servicios públicos (agua, alcantarillado, electricidad, drenaje) o pueden ser también destinadas a paradas de autobús o vías de tránsito.

PRIMEROS CONTACTOS

Es posible que el Metropolitan Council deba ingresar en su terreno a realizar una inspección para determinar cuánta propiedad se necesita para un proyecto.

Asimismo, una persona conocida como agente de títulos de propiedad podrá comunicarse con usted para obtener más información sobre su propiedad y averiguar cuáles son sus intereses de propiedad en el terreno.

Probablemente, el agente de campo le pedirá información sobre su propiedad para ayudarlo a prepararse para la compra. Esto podría incluir una solicitud de información sobre su hipoteca u otros acuerdos que puedan afectar el valor de su propiedad.

INDEMNIZACIÓN JUSTA POR SU PROPIEDAD

El Metropolitan Council establecerá un monto que estime justa indemnización por cualquier bien inmueble o interés en un bien

inmueble que necesite adquirir. Un bien inmueble se define como los derechos e intereses que se poseen sobre la tierra y, generalmente, incluye todo lo que se construya, erija, crezca sobre la tierra o se adjunta a la tierra.

BIENES INMUEBLES

En la mayoría de los casos, el Metropolitan Council contratará un tasador privado de honorarios independiente para estimar el valor de los intereses inmobiliarios. Mientras el tasador querrá inspeccionar la propiedad, el Metropolitan Council intentará comunicarse con usted con el fin de darle la oportunidad de acompañar al tasador y señalar cualquier característica inusual u oculta que pueda contribuir al valor de la propiedad.

El tasador no puede considerar un aumento o disminución en el valor de la propiedad antes de la fecha de la tasación que resulte del proyecto ni tampoco determinar la probabilidad de que su propiedad vaya a ser adquirida para el proyecto. Cualquier deterioro físico que esté dentro su control razonable se considerará en la valoración de su propiedad.

El Metropolitan Council determinará la justa compensación que se ofrecerá por el inmueble con base en el avalúo. Si el interés que el Metropolitan Council está adquiriendo tiene un impacto mínimo en el valor de su propiedad, el Metropolitan Council podrá realizar una valoración mínima de los daños.

COMPRA DIRECTA

El Metropolitan Council hará una oferta inmediata para comprar la propiedad por el monto total que haya determinado como justa compensación. A usted se le presentará una oferta por escrito que incluirá el monto ofrecido y, en la mayoría de los casos, se incluirá una copia de la tasación del Metropolitan Council. Si la adquisición le dejara un remanente poco económico, el Metropolitan Council puede hacer una oferta para comprarla.

El Metropolitan Council no tomará ninguna medida para ejercer coersión y obligarlo a aceptar su oferta. El Metropolitan Council tiene expresamente prohibido adelantar el tiempo de expropiación, postergar las negociaciones o la expropiación, o posponer el depósito de fondos en el tribunal para su uso.

Tendrá un lapso de tiempo razonable para considerar la oferta del Metropolitan Council. Para ayudar en su decisión, es posible que desee obtener su propia tasación. Si decide aceptar la

oferta, se le pedirá que firme los instrumentos que le otorgan al Metropolitan Council el derecho a comprar su propiedad. El Metropolitan Council, asumiendo los costos por su propia cuenta, aportará todos los documentos necesarios para completar la venta, hará el examen necesario del título de propiedad y registrará los instrumentos del traspaso.

El pago se tramitará después de que se hayan registrado los documentos. Si el Metropolitan Council está adquiriendo toda su propiedad, se le pagará el monto total menos cualquier tipo de gravamen (hipoteca, embargo, etc.) adeudado sobre la propiedad; estos se pagarán directamente a los titulares o tenedores de los gravámenes. Si se adquiere la totalidad o una parte importante de su propiedad, todos los impuestos inmobiliarios actuales y morosos, así como todas las evaluaciones especiales, deben pagarse en su totalidad.

POSESIÓN Y REUBICACIÓN

En muchas adquisiciones de propiedades no se requiere que los propietarios se trasladen. Sin embargo, si debe mudarse debido a que su casa o negocio se está adquiriendo, o si debe reubicar su negocio u operación agrícola debido a la adquisición de su propiedad, en la mayoría de los casos se le notificará por escrito con al menos noventa (90) días de anticipación de la fecha en la que se requiere que se traslade. Si tiene que mudarse de su hogar, no será desplazado hasta que tenga disponible una vivienda de reemplazo digna, segura y salubre sobre una base no discriminatoria. Usted no está obligado a entregar la posesión de su propiedad hasta que se cumpla cualquiera de las siguientes condiciones:

1. Se le ha pagado el precio de compra acordado menos los gravámenes adeudados.
2. Se ha hecho un depósito ante el tribunal, para su beneficio, por un monto no menor al de la tasación aprobada por el Metropolitan Council, o al monto de la indemnización concedida en un procedimiento de expropiación. Puede retirar este depósito del tribunal si ninguna otra parte nombrada en la expropiación objeta o se opone a su retiro.

Para garantizar un tratamiento justo y consistente de todas las personas y

