

Carreteras de Nevada y su propiedad



Estado de Nevada
Departamento de transporte



1263 Calle South Stewart • Carson City, Nevada 89712



TABLA DE CONTENIDO

Queridos nevadenses.....	II
Necesidades de derecho de vía en la autopista.....	1
¿Por qué esta ubicación?.....	2
Planificación, diseño y construcción de carreteras.....	3
¿Cómo se determina el valor?	4
¿Quién se comunicará con los propietarios afectados?	5
¿Cuánto se ofrecerá?.....	6
¿Qué pasa si sólo se adquiere una parte?	7
Edificios propiedad de inquilinos.....	8
¿Puede el propietario quedarse con los edificios?	9
Reembolso de gastos incidentales.....	10
¿Cómo se pueden satisfacer los gravámenes?.....	11
¿Qué pasa con los impuestos a la propiedad?.....	12
¿Se debe pagar el impuesto sobre la renta por la venta?	13
¿Qué pasa con el acceso a la propiedad restante?	14
¿Cuándo habrá que desalojar la propiedad?	15
¿El Estado brindará ayuda para mudarse?.....	16
¿Qué sucede cuando el propietario y el estado no están de acuerdo?	17
¿La acción judicial retrasará el pago?	18
Listos para ayudarle (Números de teléfono)	19
Publicaciones relacionadas.....	20

Publicaciones relacionadas

- Asistencia de reubicación en Nevada
- Agencia de gobierno local y estatal de Nevada
Asistencia para la adquisición y reubicación de bienes inmuebles
Folleto
- Términos y condiciones relacionados con la ocupación del derecho de vía
Permisos

LISTO PARA AYUDAR

Oficinas de Distrito de Derecho de Vía:
1263 sur de la calle Stewart
Carson City, Nevada 89712
775-888-7480

123 Este de la Avenida Washington
Las Vegas, Nevada 89101
702-385-6540
Apartado postal 170
Las Vegas, Nevada 89125-0170

En otras áreas, puede comunicarse con las Oficinas del Distrito en:

Reno
310 Galletti Way
Chispas, Nevada 89431
775-834-8300

Winnemucca
725 Oeste de la calle Cuarta,
Winnemucca, Nevada 89445
775-623-8000
Apartado postal 3267
Winnemucca, NV 89446

Elko
Calle Idaho 1951
Elko, Nevada 89801
775-738-7284

Ely
1401 Avenida F.
Ely, Nevada 89301
775-289-1666

Tonopah
805 Erie principal, apartado postal 791
Tonopah, Nevada 89049
775-482-2375

ESTIMADO PROPIETARIO DE NEVADA

A medida que más personas se mudan a Nevada, más automóviles, camiones, bicicletas y autobuses viajan por las carreteras de Nevada todos los días.

Para proporcionar las nuevas instalaciones de transporte que necesita la población cada vez mayor del estado y mejorar las carreteras para alcanzar estándares seguros y eficientes, el Departamento de Transporte planifica y diseña mejoras continuamente.

Si tiene una propiedad cerca de una calle o carretera muy transitada, es posible que necesite su propiedad en el futuro para ampliar la carretera y aliviar la congestión.

Esperamos que este folleto, junto con la asistencia personal e individual de nuestro personal de Derecho de Vía, demuestre que las necesidades y deseos de los propietarios se consideran de manera plena y realista en nuestros programas de carreteras.



Para proporcionar las tan necesarias mejoras en el transporte, a veces es necesario que el Estado adquiera propiedad privada.

Los derechos de los propietarios y ocupantes están protegidos por las leyes estatales y federales. Cuando se necesite propiedad privada para el derecho de paso de una carretera, los propietarios recibirán una compensación y asistencia justa y equitativa.



Cuando se necesita propiedad para el derecho de paso de una carretera, los propietarios recibirán una compensación justa y equitativa.
compensación.

Si el Estado solicita y el tribunal le concede la ocupación, el monto de la oferta aprobada se deposita ante el secretario del tribunal. El propietario podrá retirar esta suma, previo pago de eventuales gravámenes, mediante solicitud ante el tribunal. El retiro de estos fondos no perjudicará ni afectará el derecho del propietario a que se determine el monto final mediante una acción judicial.



¿QUÉ PASA CUANDO EL ESTADO Y EL DUEÑO NO SE ACUERDAN?

Si un propietario no está de acuerdo con la cantidad ofrecida por el agente de derecho de paso, el propietario puede presentar otra tasación para su consideración y revisión.

Si aún no se puede llegar a un acuerdo, puede ser necesario que el propietario obtenga asesoramiento legal y que un tribunal determine una compensación justa por la propiedad. Si debe comenzar la construcción del proyecto de la carretera, el tribunal puede permitir la ocupación por parte del Estado mientras se determina la compensación.

¿POR QUÉ ESTA UBICACIÓN?

Crear una nueva carretera, una instalación relacionada con el transporte o mejorar una existente implica planificación, diseño y construcción. El proceso implica muchos pasos. Los profesionales del transporte estudian los patrones de tráfico actuales y proyectados, las condiciones del suelo, el diseño, la topografía, la construcción y los factores ambientales.

Las alternativas se presentan para su consideración en reuniones públicas en las que se invita al público a participar. Las autoridades locales, estatales y federales aprueban una ubicación basándose en la información recopilada en este proceso.



Las alternativas se presentan para su consideración en reuniones públicas en las que se invita al público a participar.

PASOS DE PLANIFICACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE CARRETERAS

1. NECESIDADES ESTABLECIDAS
2. ESTUDIOS DE TRÁFICO REALIZADOS
3. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS
4. IMPACTOS AMBIENTALES ESTUDIADOS
5. DISEÑO ESTUDIADO
6. REUNIONES PÚBLICAS LOCALES
7. UBICACIÓN APROBADA
8. REUNIÓN Y APROBACIÓN DEL DISEÑO VIAL
9. PLANES PREPARADOS
10. DATOS DE TÍTULO DE TIERRA ASEGURADOS
11. PROPIEDAD TASADA
12. CONTRATOS DE PROPIEDAD FIRMADOS
13. PAGO REALIZADO, ESCRITURA ENTREGADA
14. SE OFRECE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN RESIDENCIAL Y DE NEGOCIOS
15. LOS CONTRATISTAS PRESENTAN OFERTAS
16. CONSTRUCCIÓN DE CARRETERAS
17. CARRETERA ABIERTA



¿EL ESTADO BRINDARÁ AYUDA PARA LA MUDANZA?

Sí. El personal de asistencia de reubicación del departamento se pondrá en contacto personalmente con los propietarios e inquilinos y les ayudará a encontrar locales de reemplazo adecuados.

Este servicio se brindará a cualquier individuo, familia, empresa, granja u organización sin fines de lucro que ocupe el local, ya sea como propietario o como inquilino. Además, es posible que haya asistencia financiera disponible para obtener una vivienda de reemplazo. Dichos pagos de reubicación se realizan además del precio pagado por la compra de la propiedad.

El agente de reubicación le proporcionará un folleto de reubicación que explica con mayor detalle toda la asistencia y los beneficios disponibles.



¿CUÁNDO TENDRÁ QUE DESALOJAR LA PROPIEDAD?

Para tener suficiente tiempo para moverse y despejar el área para la construcción, la División de Derecho de Vía intenta trabajar mucho antes del cronograma de construcción de la carretera.

Los propietarios recibirán una notificación por escrito a partir de la fecha de inicio de las negociaciones indicando que no se les exigirá que se muden durante al menos 90 días.

El Departamento no tomará ninguna medida que pueda obligar a un propietario a aceptar su oferta. Esto incluye adelantar el momento de la expropiación, aplazar las negociaciones o la expropiación, o posponer el depósito de fondos en el tribunal con el fin de coaccionar la aceptación de una oferta.

Los propietarios no están obligados a entregar la posesión de la propiedad hasta que:

1. Recibir el pago del precio de compra acordado, o
2. Se deposita en el tribunal una cantidad al menos igual a la tasación aprobada por la agencia del valor de la propiedad, o
3. La sentencia resultante de un procedimiento de expropiación se deposita en poder del tribunal.

Una vez que el Departamento ha adquirido la propiedad, se reserva la opción de alquilarla, sujeto a rescisión con poca antelación. Si el departamento selecciona esta opción, el alquiler que el Departamento puede cobrar no puede exceder el valor de alquiler económico de la propiedad a un inquilino a corto plazo.

El agente de derecho de paso hará todo lo posible para asegurarse de que el traslado se realice con un mínimo de inconvenientes personales.

¿CÓMO SE DETERMINA EL VALOR?

Cuando el diseño esté completo y aprobado, haya fondos disponibles y el Departamento esté listo para adquirir toda o parte de una parcela, el propietario recibirá una carta de la División de Derecho de Vía presentando al tasador. El tasador se comunicará con el propietario para concertar una inspección de la propiedad y para darle al propietario la oportunidad de acompañar al tasador durante la inspección del tasador. Se anima a los propietarios a estar presentes durante la inspección del tasador y señalar cualquier característica especial que pueda tener la propiedad.

El tasador puede ser miembro del personal del Departamento de Transporte de Nevada o puede ser un tasador independiente que trabaje bajo un contrato con el Departamento. En cualquier caso, los tasadores son profesionales formados y capacitados en valoración de propiedades. Recopilarán información pertinente sobre el valor de la propiedad. Sus informes se basarán en una inspección exhaustiva de su propiedad, una comparación con propiedades similares que se han vendido recientemente, la determinación de los costos de construcción, si corresponde, y la consideración del potencial de generación de ingresos. Se tomarán fotografías y mediciones, y los tasadores hablarán con los propietarios sobre la propiedad y cualquier atributo que pueda mejorar su valor, y para identificar los elementos considerados p

Es posible que se necesiten tasaciones adicionales si la propiedad tiene factores que complican su valoración. Una vez que los informes de tasación están completos, se envían a un tasador de revisión que verificará el informe para verificar que esté completo y sea preciso. Esta revisión garantiza que la propiedad haya recibido una estimación imparcial e imparcial del valor justo de mercado.

El informe de tasación se basará en una inspección exhaustiva de la propiedad, una comparación con propiedades similares que se han vendido recientemente, la determinación de los costos de construcción, si corresponde, y la consideración del potencial de generación de ingresos.

¿QUIÉN SE CONTACTARÁ CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS?

Uno de los agentes de derecho de paso de NDOT se comunicará con los propietarios afectados. Antes de llamar para concertar una cita, el agente recopilará y estudiará la información disponible sobre la propiedad y estará preparado para explicar los detalles de la construcción de la carretera propuesta. El agente de derecho de vía responderá u obtendrá respuestas a cualquier pregunta que el propietario tenga sobre la adquisición.

El agente presentará la oferta del Estado para comprar la propiedad que se necesita y la confirmará por escrito con un resumen de la tasación. El agente puede discutir y discutirá muchos aspectos de la tasación y responderá cualquier pregunta sobre la adquisición propuesta y el proyecto para el cual se necesita la adquisición.

Cuando se llegue a un acuerdo, el agente de derecho de paso tendrá los papeles y documentos necesarios preparados para la firma y hará los arreglos para el pago completo y rápido de la propiedad comprada.



¿QUÉ PASA CON EL ACCESO A LA PROPIEDAD RESTANTE?

El tipo de carretera (instalación de transporte) dicta el tipo de acceso que estará disponible a la propiedad adyacente. Si solo se adquiere una parte de la propiedad, el acceso a la propiedad restante puede restringirse según el tipo de mejora relacionada con el transporte. Las autopistas y autopistas convencionales están diseñadas y construidas según estándares que satisfacen diferentes necesidades de tráfico. En las carreteras convencionales, la determinación del acceso se planifica para la seguridad del propietario y del público que viaja. Las autopistas son autopistas de acceso controlado. En estas carreteras, el acceso está planificado y las entradas y salidas están diseñadas para proporcionar un movimiento de tráfico seguro y eficiente. Si el acceso restringido resulta en un menor valor o utilidad de la propiedad restante, la compensación será a cargo del Estado.

Las autopistas y autopistas convencionales están diseñadas y construidas según estándares que satisfacen diferentes necesidades de tráfico.

¿SE DEBE PAGAR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN LA VENTA?

La propiedad puede valer más hoy que cuando se compró y, por lo tanto, estaría sujeta al impuesto sobre las ganancias de capital. El Servicio de Impuestos Internos considera que la venta de propiedad para fines públicos es una “conversión involuntaria”.

Dependiendo de cómo se reinviertan las ganancias de la venta al Estado, puede no ser necesario pagar el impuesto sobre la renta o el impuesto sobre las ganancias de capital. El pago por daños tampoco puede estar sujeto a impuestos. Se insta a los propietarios a consultar a un abogado, contador, asesor fiscal o a la oficina del Servicio de Impuestos Internos sobre este asunto.

¿CUÁNTO SE OFRECERÁ?

La oferta del Estado será el precio más alto, en la fecha de valoración, que aceptaría un vendedor que esté dispuesto a vender en el mercado abierto y tenga un tiempo razonable para encontrar un comprador, y un comprador que esté listo, dispuesto y capaz de comprar, si tanto el vendedor como el comprador tenían pleno conocimiento de todos los usos y propósitos para los cuales la propiedad es razonablemente adaptable y disponible. El tasador, el tasador revisor y el negociador tienen la responsabilidad de garantizar que se pague el valor justo de mercado por la propiedad adquirida.

El Estado es un comprador en efectivo, por lo que poco después de firmar la escritura, los propietarios recibirán un cheque.



¿Y SI SÓLO SE ADQUIERE UNA PARTE?

Si se desea adquirir sólo una parte del inmueble y la adquisición disminuye el valor del inmueble restante, se pagará por daños y perjuicios además del pago por el valor del terreno adquirido. Esta pérdida de valor, o daños, serán estimados e incluidos en el resumen de tasación. Si la adquisición deja una parcela remanente de tierra que tiene poco o ningún valor o utilidad para el propietario, el Estado puede ofrecer comprar el remanente antieconómico. El agente de derecho de paso le explicará los impactos y las opciones.

¿QUÉ PASA CON LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD?

El propietario es responsable únicamente del pago de los impuestos sobre la propiedad acumulados hasta la fecha de registro de la escritura ante el Estado. Por lo general, el agente de derecho de paso se encargará de que el monto de estos impuestos se deduzca del pago final del Estado y se enviará un cheque por correo directamente al Tesorero del Condado.



Un agente de derecho de paso ayudará a los propietarios a obtener el información necesaria para llegar a una decisión acertada.

Al igual que en una venta privada, el propietario es responsable de satisfacer los préstamos y gravámenes pendientes sobre la propiedad. El agente de derecho de vía depositará los fondos de adquisición del Estado en una cuenta de depósito en garantía. El oficial de plica ayudará a obtener una liberación total o parcial de cualquier gravamen. Estos pagos se deducirán de la cantidad que los propietarios reciban del Estado y se enviarán directamente al titular del gravamen.

Al vender total o parcialmente una propiedad en una transacción inmobiliaria privada, la mayoría de las agencias crediticias exigirían una multa por pago anticipado. Si se requiere una multa por pago anticipado, el Estado la pagará sin costo alguno para el propietario.

Para los préstamos GI, la Administración de Veteranos reconoce que la venta de propiedad al Estado no es una elección del propietario. En estas circunstancias, los privilegios de los préstamos GI pueden restablecerse y ponerse a disposición para la compra de otra propiedad.

El Departamento de Transporte de Nevada debe pagar la propiedad como si fuera de un solo propietario. El valor contributivo de las mejoras del inquilino se pagará al inquilino si el propietario renuncia a todo interés en las mejoras que el inquilino afirma poseer.

En contraprestación por el pago, el inquilino debe ceder, transferir y liberar al Departamento de Transporte todos los derechos, títulos e intereses sobre dichas mejoras.

¿EL DUEÑO DE LA PROPIEDAD PUEDE CONSERVAR LOS EDIFICIOS?

Sí. En este caso, a los propietarios se les pagará el valor total de mercado del terreno y las mejoras menos el valor de retención de los edificios potencialmente muebles. Este valor de retención lo determina la División de Derecho de Vía. Sería responsabilidad de los propietarios trasladar los edificios, ya sea a cualquier propiedad restante o a una nueva ubicación.

Antes de decidir conservar los edificios móviles, los propietarios deben preguntar al departamento de construcción local sobre los permisos, las regulaciones y las posibles restricciones en el área donde se trasladarán los edificios. Es posible que el costo de trasladar los edificios sea excesivo, lo que hace que la mudanza sea un gasto imprudente.

Un agente de derecho de paso ayudará a obtener la información necesaria para que los propietarios tomen una decisión acertada.



REEMBOLSO DE GASTOS INCIDENTALES

Los propietarios tienen derecho a que se les reembolsen los gastos justos y razonables incurridos necesariamente por:

- 1 Honorarios de registro, cargos de examen de títulos, honorarios de depósito en garantía y gastos similares incidentales al traspaso de bienes inmuebles a la agencia adquirente.
2. Gastos de penalización por pago anticipado de cualquier hipoteca preexistente inscrita, constituida de buena fe, que grave el inmueble.
3. La porción prorrateada de los impuestos sobre bienes inmuebles que se hayan pagado y que sean imputables al período posterior al paso del título a la agencia adquirente, o a la fecha de posesión efectiva, lo que ocurra primero.