



*Montgomery County Department of Transportation*



# **EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES y SUS DERECHOS COMO PROPIETARIO**

División de Ingeniería del Transporte

100 Edison Park Drive, 4th Floor Gaithersburg, MD 20878 240-777-7220

[www.montgomerycountymd.gov/dot-dte](http://www.montgomerycountymd.gov/dot-dte)





*Montgomery County Department of Transportation*

**EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES  
Y  
SUS DERECHOS  
COMO  
PROPIETARIO**

**División de Ingeniería del Transporte**

---

**100 Edison Park Drive, 4th Floor Gaithersburg, MD 20878 240-777-7220**  
**[www.montgomerycountymd.gov/dot-dte](http://www.montgomerycountymd.gov/dot-dte)**

# Introducción

En el Departamento de Transporte del Condado de Montgomery (MCDOT), estamos comprometidos a brindar el sistema de transporte multimodal de primer nivel que el Condado de Montgomery necesita. Como parte de este compromiso, el MCDOT promueve alternativas de transporte, mejora la seguridad y adopta soluciones de vanguardia en su labor diario.

Contar con una variedad de opciones de transporte de alta calidad, incluida la infraestructura para bicicletas, peatones y transporte público, beneficia a toda la comunidad. Al aumentar las alternativas de transporte, podemos trasladar a más personas en menos vehículos y avanzar en nuestra misión de "trasladar personas y conectar lugares con las mejores opciones y servicios de transporte".

Muchas de estas alternativas de transporte se pueden implementar dentro del derecho de vía (ROW) actual del Condado. Sin embargo, en algunas ocasiones, el MCDOT debe adquirir propiedad privada para uso público. En este folleto informativo se explica de forma breve el proceso de adquisición de propiedades, así como sus derechos y opciones. La información que se presenta en este folleto es de carácter general. Le solicitamos que dirija consultas específicas al especialista en adquisición de propiedades:

Colocar tarjeta  
de presentación aquí

# CONTENIDO

## 1 ¿Por qué es necesaria mi propiedad? Conozca sus derechos

PÁGINA 01

## 2 Proceso de adquisición de propiedades - Tasación de la propiedad y carta formal

PÁGINA 02

## 3 Proceso de adquisición de propiedades - Negociaciones

PÁGINA 03

## 4 Proceso de adquisición de propiedades - Formalización/ Cierre

PÁGINA 04

## 5 Métodos alternativos de formalización - Expropiación

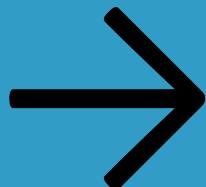
PÁGINA 05

## 6 Métodos alternativos de formalización - Toma anticipada

PÁGINA 06

## 7 Diagrama de flujo de la adquisición

PÁGINA 07



# ¿Por qué se necesita mi propiedad?

Al planificar proyectos de mejora del transporte, se tienen en cuenta numerosos factores.

Siempre que sea posible, el Departamento intentará construir estos proyectos dentro de su propio derecho de vía. Sin embargo, algunas mejoras simplemente no se pueden completar dentro del derecho de vía existente. En estos casos, es necesario que el Departamento adquiera terrenos y otros derechos de propiedad a propietarios particulares.

Como propietario de un inmueble necesario para la construcción de un proyecto, se convierte en un contribuyente clave a la mejora del sistema de transporte del Condado de Montgomery.

La ingeniería del transporte implica una planificación a largo plazo para garantizar que las nuevas opciones de transporte estén diseñadas para prestar servicios a los residentes del Condado de Montgomery hoy y en el futuro. Se requieren esfuerzos coordinados entre planificadores, especialistas en bienes raíces, ingenieros de diseño, ingenieros de tráfico y miembros de la comunidad para diseñar un proyecto que brinde el mayor beneficio posible al público.



## ¡Conozca sus derechos!

**Conforme a la Constitución de los Estados Unidos y al Código de Maryland, el Condado tiene el derecho de adquirir propiedad privada para uso público. Este no es un derecho que se ejerza a la ligera y está limitado por los derechos que le garantizan esos mismos documentos. Los derechos que se explican en este folleto se derivan del Título 12 del Código de Maryland y del Capítulo 49 del Código del Condado de Montgomery.**



# PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES

LA SECCIÓN DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES (PAS) DE LA DIVISIÓN DE INGENIERÍA DEL TRANSPORTE DEL MCDOT ES RESPONSABLE DE LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES O DERECHOS DE PROPIEDAD NECESARIOS PARA AVANZAR CON UN PROYECTO DE TRANSPORTE DEL CONDADO DE MONTGOMERY.

Si durante el proceso de diseño se determina que se necesita la totalidad o una parte de su propiedad para un proyecto de transporte del Condado, recibirá una carta por correo con información sobre el proyecto de transporte específico y los derechos de propiedad que se busca adquirir. En la carta, se presentará al especialista en bienes raíces responsable de la adquisición y se le proporcionará su información de contacto. Este especialista será su principal punto de contacto durante todo el proceso de adquisición y podrá proporcionarle los planos del proyecto y otros documentos relacionados con el terreno o los derechos de propiedad que se desean adquirir.

## Tasación de la propiedad y oferta formal

El Condado está obligado a pagar una "compensación justa" al adquirir una propiedad privada para uso público. Para determinar esta compensación, es necesario primero estimar el valor justo de mercado de la propiedad o de los derechos de propiedad que se desean adquirir. Esto generalmente se hace mediante una tasación realizada por un tasador autorizado.

El primer paso en el proceso de tasación es inspeccionar la propiedad. Antes de la inspección, un tasador se pondrá en contacto con usted para programar la cita. Usted, o una persona que designe, tendrá la oportunidad de acompañar al tasador durante la inspección. Se recomienda que esté presente para aportar cualquier información que considere que pueda afectar el valor de su propiedad.

En función de la complejidad y naturaleza de la adquisición, es posible que se utilice una exención de tasación en lugar de una tasación formal. Al igual que la tasación formal, el proceso de exención de tasación consiste en analizar ventas recientes de propiedades similares en la zona con el fin de estimar el valor justo de mercado de la propiedad o de los derechos de propiedad que se buscan adquirir.

Una vez que se reciba la estimación del valor justo de mercado de la propiedad que se busca adquirir, el especialista en bienes raíces asignado a su propiedad le enviará una oferta por escrito para comprar la propiedad o los derechos de propiedad.

Su oferta incluirá lo siguiente:

1. el monto ofrecido como compensación justa por la propiedad requerida (incluidos los daños o beneficios para la propiedad, si los hubiera)
2. una descripción de la propiedad o identificación de la ubicación
3. una lista de todos los edificios, estructuras u otras mejoras que formen parte de la adquisición

## Negociaciones

Una vez que se le haya presentado la oferta formal, el especialista en bienes raíces le dará un tiempo razonable para considerarla. Se podrá programar una reunión, cuando le resulte conveniente, para conversar sobre la adquisición y comenzar las negociaciones del precio de compra. Esta reunión se podrá realizar en su domicilio, en su lugar de trabajo o en un lugar acordado entre las partes. Si considera que durante el proceso de evaluación no se tuvo en cuenta información relevante, podrá presentarla en ese momento. Esta etapa del proceso es muy importante para el éxito general del proyecto. Le animamos a que haga preguntas o solicite aclaraciones sobre el proceso de adquisición y sus derechos como propietario. El especialista en bienes raíces está capacitado para guiarlo en estos procesos.

Si hay copropietarios de la propiedad, también deberán estar presentes en las negociaciones, a menos que usted haya sido designado como la persona de contacto principal para la propiedad. Si desea contratar los servicios de un abogado u otro tercero, notifique al especialista en bienes raíces de inmediato. Una vez que haya contratado a un abogado, tenga en cuenta que las negociaciones se llevarán a cabo únicamente con esa persona, a menos que se indique lo contrario. En determinadas circunstancias, si usted es propietario y vive fuera del Condado, las negociaciones se podrán realizar por correo u otros medios.

El especialista en bienes raíces hará todo lo posible por adquirir la propiedad a través de negociaciones amistosas.

# PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES

## Formalización / Cierre

**CUANDO SE LLEGUE A UN ACUERDO SOBRE EL PRECIO DE COMPRA DE LA PROPIEDAD EN CUESTIÓN, SI ESTO SUCEDE, EL ESPECIALISTA EN BIENES RAÍCES LE PROPORCIONARÁ UN CONTRATO DE OPCIÓN O UN DOCUMENTO DE SERVIDUMBRE QUE FORMALICE EL ACUERDO.**

Luego, el contrato se envía a la Oficina del Ejecutivo del Condado para su aprobación y para autorizar el pago del precio de compra acordado. En la mayoría de los casos, se programará un cierre o una formalización del contrato con un abogado de formalización independiente, con el fin de completar la adquisición y registrar el documento de traspaso correspondiente (generalmente una escritura o una servidumbre) en los Registros de la Propiedad.

Para adquisiciones más pequeñas, por lo general, cuando el derecho de propiedad que se adquiere es una servidumbre temporal, el Condado puede optar por realizar el pago directamente al propietario afectado. En estos casos, es posible que se le solicite registrarse electrónicamente en el Sistema Central de Registro de Proveedores del Condado (CVRs). El especialista en bienes raíces le proporcionará un enlace al CVRS y le brindará instrucciones sobre cómo registrarse.

En Maryland, las ganancias provenientes de la venta de su propiedad al gobierno se consideran ingresos. Por cualquier pago emitido por el Condado, recibirá un Formulario 1099 del IRS. Consulte con un preparador de impuestos o con el IRS cómo declarar estos fondos en su declaración de impuestos.

# MÉTODOS ALTERNATIVOS DE FORMALIZACIÓN

El Condado de Montgomery es una de varias jurisdicciones en Maryland que está autorizada a utilizar el derecho de dominio eminente para adquirir propiedad privada con fines de uso público. La facultad de ejercer el dominio eminente proviene de la Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos, que establece que “no se tomará propiedad privada para uso público sin una compensación justa”. El proceso mediante el cual el gobierno ejerce el derecho de dominio eminente se denomina “expropiación”. En el Condado de Montgomery, existen dos métodos de expropiación que se pueden aplicar en caso de que el Departamento y el propietario afectado no logren resolver la adquisición de manera amistosa.

## Expropiación

**LA EXPROPIACIÓN ES EL PROCESO LEGAL MEDIANTE EL CUAL EL CONDADO ADQUIERE UN DERECHO DE TITULARIDAD SOBRE LA PROPIEDAD QUE BUSCA OBTENER.**

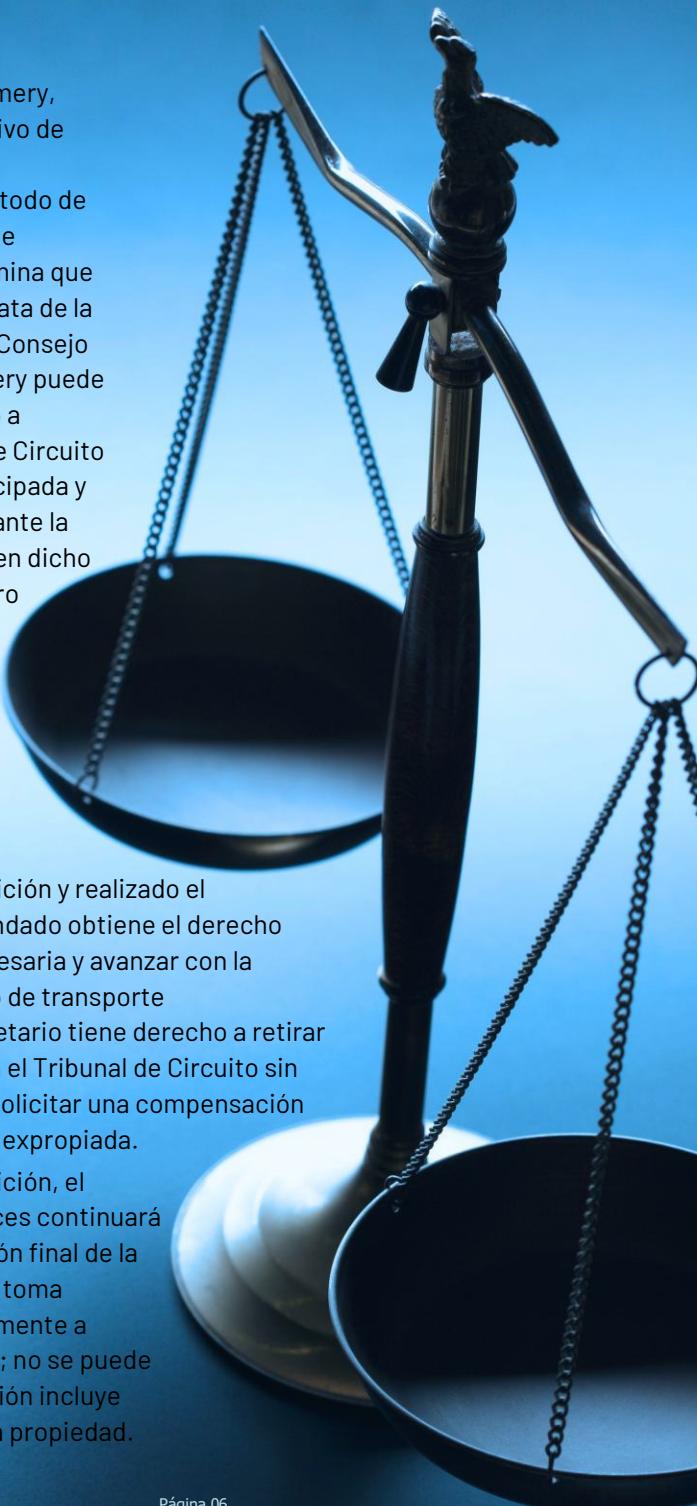
Cuando existe una necesidad pública de la propiedad en cuestión, el Condado puede iniciar una acción de expropiación presentando ante el Tribunal de Circuito del Condado de Montgomery una demanda de expropiación que, entre otras cosas, describa los derechos de propiedad que se desean adquirir, identifique a todas las personas con un interés en la propiedad en cuestión y declare que, a pesar de los esfuerzos razonables, las partes no han podido llegar a un acuerdo sobre los términos de la adquisición. En algunos casos, el propietario puede solicitar que el Condado inicie una acción de expropiación. Una vez presentada la demanda, el caso avanza por el proceso del Tribunal de Circuito y finalmente se litiga ante un jurado, que decide el monto de la compensación justa que se debe otorgar por la propiedad que se adquiere.

## Toma anticipada

En el Condado de Montgomery, existe un método alternativo de expropiación, conocido generalmente como el método de "toma anticipada". Con este método, cuando se determina que hay una necesidad inmediata de la propiedad en cuestión, el Consejo del Condado de Montgomery puede autorizar al Departamento a presentar en el Tribunal de Circuito una petición de toma anticipada y depósito de fondos, mediante la cual el Condado deposita en dicho tribunal una suma de dinero que representa su estimación del valor justo de mercado de la propiedad, según lo determinado por una tasación realizada por un tasador autorizado.

Una vez presentada la petición y realizado el depósito de fondos, el Condado obtiene el derecho a ocupar la propiedad necesaria y avanzar con la construcción del proyecto de transporte correspondiente. El propietario tiene derecho a retirar los fondos depositados en el Tribunal de Circuito sin renunciar a su derecho a solicitar una compensación adicional por la propiedad expropiada.

Una vez presentada la petición, el especialista en bienes raíces continuará negociando la formalización final de la adquisición. El método de toma anticipada se limita únicamente a adquisiciones de terrenos; no se puede utilizar cuando la adquisición incluye estructuras ubicadas en la propiedad.



# DIAGRAMA DE FLUJO DE LA ADQUISICIÓN

