



# Mejorando Nuestros Lugares Públicos



# Trabajando Juntos

---

“Fue un proceso sin problemas, con justicia, y estuve muy satisfecho con el resultado. La ciudad me mantuvo involucrado y la información se compartió en cada paso del camino. Nunca me sentí en la oscuridad.”

**Bill DiVito, dueño de propiedad**

**E**l trabajo de la Ciudad de Tucson consiste en garantizar la seguridad y la calidad de vida de todos sus ciudadanos. Esto significa proporcionar servicios como agua y recolección de basura, así como construir y mejorar los lugares públicos como calles, subestaciones de policía y de bomberos, bibliotecas y parques. A veces, estos proyectos públicos requieren la adquisición de propiedad privada – un proceso llamado dominio eminente. La Ciudad de Tucson sigue un proceso de paso a paso para asegurar que los dueños de propiedad privada sean compensados justamente, ocasionándoles la menor inconveniencia posible.

La Ciudad de Tucson considera que se deben satisfacer dos objetivos clave cuando se adquiere propiedad privada para un objetivo público:

1. Que los ciudadanos de Tucson estén seguros que los fondos públicos se gastan de forma justa y equitativa de acuerdo con las leyes y reglamentos aplicables.
2. Que los dueños privados afectados por tales proyectos públicos reciban compensación justa por cualquier propiedad adquirida por la Ciudad y que todos los beneficios de reubicación y adquisición a las personas con derecho sean pagados por la Ciudad en forma justa, profesional y puntual.



Este folleto le ayudará a familiarizarse con el proceso de compra de propiedades privadas para proyectos públicos y le permitirá saber qué puede esperar durante su interacción con la División de Bienes Raíces de la Ciudad de Tucson. *Es nuestro deseo sincero que la información contenida en este folleto le haga sentir confianza en el proceso y que al final de nuestra transacción, usted sentirá que fue tratado en una forma justa y equitativa por parte de la Ciudad.*

## ¿POR QUÉ PODRÍA LA CIUDAD NECESITAR MI PROPIEDAD?

Cuando se planifica un proyecto público, el personal de planificación, los agentes inmobiliarios, los ingenieros/arquitectos de diseño y los ingenieros de tráfico trabajan juntos para establecer la ubicación y el diseño que sean más beneficiosos y seguros para los ciudadanos. El diseño final del proyecto toma en consideración una serie de factores: el bienestar del público, la factibilidad de ingeniería, los aspectos de seguridad y economía y la mínima inconveniencia para los ciudadanos privados afectados.

La Ciudad a veces necesita cierta cantidad de propiedad privada para hacer realidad un proyecto público. La decisión de adquirir propiedad privada siempre se toma después de un cuidadoso análisis, utilizando un proceso de planificación a largo plazo. La planificación a largo plazo es un enfoque de “visión global” de las necesidades de nuestra comunidad, lo que asegura que los proyectos públicos servirán a los tucsonenses en el presente y en el futuro. Puede necesitarse un año o más desde que comienza la planificación hasta que se inicia la construcción, dependiendo de la complejidad del proyecto. A menudo, uno de los últimos pasos necesarios antes de iniciar las obras es la adquisición de derechos de propiedad privada.

## ¿CUÁLES SON LAS RESPONSABILIDADES DE LA CIUDAD HACIA MÍ O HACIA MIS INQUILINOS?

Si la Ciudad adquiere propiedades de ciudadanos privados, la Ciudad tiene que:

- Tratar a todos los dueños de propiedades e inquilinos sin considerar su raza, color, religión, orientación sexual, sexo u origen nacional.
- Explicar a cabalidad cómo se determinó la oferta de compensación.
- Proporcionar asistencia de asesoría para reubicación, así como reembolsos de gastos de reubicación conforme a las reglamentos federales, estatales y locales.

“Me trataron bien y me mantuvieron informado a través de todo el proceso, y definitivamente siento que he recibido un precio justo por la propiedad.”

**Rick Borane, corredor de bienes raíces**

---

## ¿CUANDO SERÉ CONTACTADO CON RESPECTO A LA ADQUISICIÓN Y REUBICACIÓN?

Cuando se selecciona y aprueba una ubicación de proyecto y se acerca la terminación del diseño, todos los dueños de propiedades afectados son contactados por un agente inmobiliario de la Ciudad. En muchas ocasiones, éste es el primer contacto oficial que el dueño de la propiedad tendrá con un representante de la Ciudad. Estos empleados de la Ciudad o los consultores que trabajan en nombre de la Ciudad están entrenados para explicar los planes y notificar la forma en que un proyecto propuesto afectará su propiedad. El agente inmobiliario tiene que obtener de usted información importante durante la visita inicial. Esta información incluye las condiciones de la propiedad y otros asuntos para asegurarse que la propiedad será valuada correctamente. El agente pasará un tiempo con usted para obtener esta información y para contestar preguntas relacionadas con el proceso de adquisición.

También lo contactará un agente de reubicación si se requiere que usted o sus inquilinos se trasladen de la propiedad. Recibirá además un folleto de reubicación y una explicación completa de sus beneficios de reubicación (como lo recibirán sus inquilinos si los hubiere). El folleto de reubicación explicará la ayuda de asesoría, el pago de costos de traslado, los gastos para buscar una propiedad de reemplazo, los pagos de vivienda de reemplazo y los suplementos de renta o suplementos de pago inicial, si se aplican.



## ¿RECIBIRÉ UN PRECIO JUSTO POR MI PROPIEDAD?

Sí. Es responsabilidad de la Ciudad pagar el precio justo de mercado por cualquier propiedad privada que adquiera. En todos los casos, la Ciudad obtendrá un avalúo o estimación de cada propiedad afectada por un proyecto público. La Ciudad emplea tanto peritos valuadores calificados de su propio personal, como también valuadores consultores. El valuador lleva a cabo un avalúo independiente e imparcial basado en muchos factores, incluyendo una inspección de la propiedad. Se le dará a usted la oportunidad de acompañar al valuador en esta inspección. Al hacer el avalúo, el valuador investiga y analiza las ventas recientes de propiedades similares en el área. El valuador también compila y obtiene información acerca de costos de construcción, valores de arrendamiento y toda la información adicional necesaria para proporcionar una evaluación correcta del valor justo de mercado de su propiedad. Si la Ciudad necesita únicamente una porción de la propiedad, la cantidad de compensación que

---

le será ofrecida es la diferencia entre el precio justo de mercado de la propiedad completa inmediatamente antes de la adquisición y el precio justo de mercado de la propiedad restante inmediatamente después de la adquisición. Si la propiedad es adquirida en su totalidad, la Ciudad pagará por la propiedad el precio total justo de mercado.

Dependiendo de la complejidad de la situación y de la naturaleza de la adquisición, se podría hacer una estimación, en lugar de un avalúo, para determinar el valor justo de mercado de los derechos de propiedad que están siendo adquiridos. Esta estimación involucrará un análisis de ventas recientes de propiedades similares en el área y todavía incluirá una inspección de la propiedad. Cuando la estimación o el avalúo esté terminado, se hará una revisión completa por una tercera parte para asegurar que todos los elementos que afectan el valor de la propiedad han sido considerados y que se ha establecido una estimación correcta del valor.



---

## ¿RECIBIRÉ UNA OFERTA POR ESCRITO POR MI PROPIEDAD?

**S**í. Después de establecerse el valor justo de compensación, un agente inmobiliario de la Ciudad lo contactará. La oferta por su propiedad será un valor respaldado por el avalúo o estimación. La imparcialidad exige que todos los dueños sean tratados equitativamente, y es la razón por la cual las ofertas y los acuerdos tienen que basarse en valores de propiedad comprobados, verdaderos, y no en la habilidad, o falta de habilidad, del dueño para negociar y mercader. El sistema actual garantiza que usted no estará en desventaja si no tiene experiencia en transacciones de bienes raíces. Si nos enteramos de hechos adicionales que acarrearán una revisión en el valor justo de compensación, se hará el ajuste. Se le animará a que proporcione toda la información que usted desea que se considere en el proceso de avalúo.

Los agentes de la Ciudad tratarán únicamente con usted, su abogado o su representante. Las negociaciones normalmente no se llevan a cabo por conducto de agencias inmobiliarias u otras partes que no tienen un interés directo en su propiedad. La Ciudad no es responsable de comisiones inmobiliarias y si se utiliza un agente o representante, sus honorarios son responsabilidad suya. De forma parecida, si usted eligiera contratar a un corredor/agente o a un abogado para asistirlo en una transacción inmobiliaria, la Ciudad no pagará ninguna comisión u honorario relacionado con sus servicios – esos gastos son responsabilidad suya.

Un agente inmobiliario elaborará para usted una oferta y un borrador de contrato de compraventa por el valor total de la estimación o avalúo que fue aprobado. La oferta vendrá acompañada de

una declaración resumida de compensación justa. Los detalles de la declaración son útiles para fines de impuestos, e incluirán:

1. La cantidad que se ofrece como compensación justa. En caso de una adquisición parcial, se declararán por separado la compensación por la propiedad real a ser adquirida y la compensación por daños y beneficios, si los hay, a la propiedad real restante.
2. Una copia del avalúo o estimación.
3. Una descripción y la ubicación de la propiedad y del tipo de derechos de propiedad a ser adquiridos, y una solicitud para ingresar a la propiedad lo antes posible, de ser razonable y posible.
4. Una identificación de los edificios, estructuras y/o otras mejoras (incluyendo equipos removibles de construcción y dispositivos comerciales) que son considerados como parte de la propiedad real por la que se está haciendo la oferta de compensación justa. Cuando sea apropiado, la declaración identificará cualquier interés de dominio independiente en la propiedad, tales como mejoras que pertenecen a los inquilinos, e indicará que tal interés no está incluido en la oferta.

Algunas veces, la compra de una porción de propiedad privada dejaría al dueño con un “remanente no económico”. Un remanente

“Fue una situación mutuamente beneficiosa. Fui compensado bien por mi propiedad, y sentí que estaba contribuyendo al bienestar de la mayoría. La nueva estación de bomberos tiene sentido porque ayuda a proteger a las personas y las propiedades del área.”

**Andy Romo, dueño de propiedad**



no económico es un pedazo de propiedad que queda después de haberse comprado una porción, que tendría muy poco o ningún valor restante. Si la adquisición de solamente una porción de una propiedad lo dejaría con un remanente no económico, la Ciudad le ofrecerá adquirir el lote completo.

## ¿QUÉ PASA SI INCURRO GASTOS ADICIONALES?

La Ciudad pagará todos los gastos de transacción razonables asociados con una compra, como cuotas de registro, cuotas de transferencia y cuotas para liquidar préstamos, costos de garantía en depósito, titulación y cierre, y la porción prorrateada de cualquier impuesto sobre bienes inmuebles pagado por anticipado. La Ciudad pagará por el avalúo o estimación inicial. Si usted deseara su propio avalúo o estimación, el costo correría por su cuenta. Si usted eligiera contratar a un corredor/agente o un abogado para asistirlo en una transacción inmobiliaria, la Ciudad no pagará ninguna comisión u honorario relacionado con sus servicios – esos gastos son responsabilidad suya.

---

## ¿QUÉ DEBO HACER PARA LLEGAR A UN ACUERDO CON LA CIUDAD?

**S**i usted acepta la oferta de la Ciudad y puede suministrar un título libre de todo gravamen y carga, en la mayoría de los casos puede esperar el pago dentro de 30 días a partir de la fecha en que se firma el contrato. Es su responsabilidad, sin embargo, satisfacer todos los gravámenes y cargas pendientes sobre la propiedad para entregar un título libre de cualquier reclamación adversa. Estos gravámenes normalmente se pagan al momento de cerrar la transacción. Usualmente, el agente inmobiliario y el funcionario depositario asignado que administran su expediente obtendrán una exoneración del titular de prenda hipotecaria como parte del cierre.

La venta de propiedad para fines públicos está incluida en la clasificación “Conversión Involuntaria” del Servicio de Rentas Internas (IRS) como un acuerdo en vez de expropiación (ejercicio de la autoridad de dominio eminente de la Ciudad). Se sugiere que usted contacte a un contador o a un especialista en impuestos de su elección, para conocer el impacto que tendrá su acuerdo sobre el impuesto sobre la renta federal. Existen algunas ventajas que se le otorgan en tales casos, en cuanto a tiempo adicional proporcionado para convertirse en propietario de una propiedad similar y reducir las obligaciones de impuestos sobre ganancias de capital.

Cuando se aplica, los ocupantes de su propiedad recibirán compensación por gastos de traslado. De nuevo, un especialista en reubicación entrenado para aplicar los reglamentos federales y locales le proporcionará una descripción completa de elegibilidad para reubicación.

---

## ¿DE CUÁNTO TIEMPO DISPONGO PARA DEJAR MI PROPIEDAD UNA VEZ LA PROPIEDAD ES ADQUIRIDA?

**S**i usted es desplazado de su propiedad, se le dará aviso para dejar la propiedad con un mínimo de 90 días desde el momento en que se hace una oferta, y con un mínimo de 30 días una vez se concluye un acuerdo y se recibe el pago (o desde el momento en que la propiedad es expropiada, si esa acción se hace necesaria).

## ¿QUÉ PASA SI NO SE LLEGA A UN ACUERDO CON LA CIUDAD?

**E**s la política de la Ciudad realizar todos los esfuerzos razonables para adquirir propiedades mediante negociaciones. Noventa y cinco por ciento de todas las transacciones inmobiliarias hechas por la Ciudad se resuelven mediante acuerdo, sin necesidad de ningún proceso legal. En caso que la Ciudad no puede llegar a un acuerdo con el dueño de una propiedad, la Ciudad instituirá los procedimientos judiciales necesarios ante el Tribunal Superior del Condado de Pima. La Ciudad depositará prontamente con el Tribunal la cantidad completa de la compensación justa estimada cuando se entablen los procedimientos de expropiación. En cualquier momento después de iniciada la acción, usted aún puede aceptar un acuerdo en el caso, en vez de la expropiación. Si usted desea disputar la cantidad de compensación, podría considerar contratar los servicios de un abogado para obtener asesoría adicional.

Al momento de registrarse y aceptarse una Orden de Mostrar Razón y de otorgarse







Ciudad de Tucson  
División de Bienes Raíces  
520-791-4181  
[Real.Estate@tucsonaz.gov](mailto:Real.Estate@tucsonaz.gov)