

MANUAL DEL PROPIETARIO



EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA
E INDEMNIZACIÓN PLENA EN
LOS TRIBUNALES DEL
ESTADO DE LA FLORIDA

PARA LOS CLIENTES DE



QUINTA EDICIÓN
NOVIEMBRE, 2003

Quizás ésta sea la primera vez que su propiedad ha sido expropiada. En dicho caso, este folleto podría brindarle conocimientos básicos acerca de lo que es un proceso de expropiación. Aún cuando confiamos que este folleto le será de utilidad durante su caso, existen algunos asuntos importantes los cuáles solicitamos que tome en consideración:

Las preguntas y respuestas en este folleto son, por necesidad, generales y no se dirigen específicamente a su caso. Los hechos de cada caso varían. Por favor utilice este folleto de la manera que fue destinado para ser utilizado: como una visión general y no como una opinión concreta sobre cualquier tema específico de su caso.

Este folleto no debe sustituir las consultas con un abogado. Siempre que Ud. tenga una pregunta sobre el proceso de expropiación o sobre las particularidades de su caso, por favor, no dude en discutir sus preocupaciones con un abogado calificado en la esfera del dominio eminente. Este folleto ha sido preparado, entre otros medios, para brindarle la información que Ud. necesita para entender su caso y tomar decisiones bien informadas.

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Generalidades. | 4 |
| El derecho de expropiar. | 5 |
| Planificación previa a la expropiación forzosa. | 6 |
| Transmisión del título de propiedad y posesión. | 7 |
| Tasación de la propiedad. | 11 |
| Indemnización y Negociaciones. | 14 |
| Mediación. | 16 |
| Honorarios de abogados y costos | 19 |
| Vistas preliminares. | 20 |
| El juicio por jurado | 20 |
| Varios. | 22 |

GENERALIDADES

Este folleto está dirigido a describir el proceso de expropiación forzosa en los tribunales del Estado de Florida. Hay que notar que el proceso de expropiación forzosa en los tribunales federales o en los diferentes estados puede diferir sustancialmente del proceso en Florida.

¿Qué es la expropiación forzosa?

- La expropiación forzosa es la potestad del gobierno de ocupar propiedades privadas para fines públicos. La potestad de la expropiación forzosa también se le conoce como la potestad de dominio eminente.

¿Quién puede ocupar mi propiedad?

- Los gobiernos federales, estatales y locales tienen la potestad de expropiar propiedades privadas, y esta potestad ha sido delegado a muchos organismos gubernamentales. De este modo, el Departamento de Transportación de Florida, una agencia del nuevo desarrollo de la comunidad o el Distrito del Manejo de Aguas del Sur de Florida pueden tener la potestad de expropiar su propiedad. El gobierno ha delegado también la potestad de dominio eminente a empresas de servicios públicos y a compañías privadas, tales como compañías de ferrocarril, electricidad y gas natural, para llevar a cabo un fin de interés público.

¿Puede el Estado ocupar mi propiedad por cualquier razón?

- No. La autoridad expropiadora solamente puede ocupar su propiedad para un fin de interés público.

¿Quién decide si la expropiación forzosa de mi propiedad es para un fin de interés público o privado y siempre que sea razonable la necesidad?

- Solamente un juez puede decidirlo. Incluso si la autoridad expropiadora considera que la expropiación es para un fin de interés público, un juez puede decidir lo contrario y negarle al gobierno el derecho de ocupar su propiedad.

¿Tengo que aceptar la suma monetaria que el gobierno me ofrece?

- No. Tiene usted el derecho a oponerse a esa suma y a recibir indemnización plena.

¿Cómo sabré si el gobierno quiere realmente ocupar mi propiedad?

- En la mayoría de los casos, usted sabrá con mucha anticipación sobre la fecha propuesta para la construcción del proyecto la cual puede requerir la expropiación de su propiedad. Su primera notificación acerca del proyecto puede venir de leer un artículo

en el periódico, o bien de hablar con un vecino.

- En muchos casos, el organismo gubernamental celebrará una audiencia pública en la cual se describirán los linderos del proyecto, de modo que usted pueda determinar si se necesita su propiedad para la ejecución del mismo.
- Generalmente, la autoridad expropiadora le enviará también una notificación escrita comunicándole que su propiedad es necesaria, y le brindará una oferta por escrito para comprar su propiedad antes de ejecutar una acción de expropiación forzosa.

EL DERECHO DE EXPROPIAR

¿Tiene el Estado el derecho de ocupar mi propiedad?

- Depende. El Estado posee la potestad de dominio eminente. Todos los condados y ciudades en el Estado de Florida también poseen el derecho de dominio eminente. Muchos organismos gubernamentales estatales y locales, y empresas de servicios públicos también, poseen la potestad de dominio eminente.
- Aunque un determinado organismo gubernamental o empresa de servicios públicos pueda poseer la potestad de dominio eminente, esto no significa necesariamente que posea el derecho de ocupar su propiedad en particular.
- Si usted se niega a que le ocupen su propiedad, solamente el tribunal de justicia puede exigir que su propiedad sea expropiada. Si el Departamento de Transportación, por ejemplo, reclama que necesita una parte de su propiedad para construir una carretera, éste no puede ocupar su propiedad a menos que Ud. otorgue su consentimiento, o que el tribunal de justicia dicte una resolución judicial que ordene dicha ocupación.
- Si usted no otorga su consentimiento para la expropiación, la autoridad expropiadora debe probar ante el tribunal de justicia que su propiedad resulta razonablemente necesaria para un proyecto de interés público. Aún cuando los tribunales de justicia aprueban las expropiaciones solicitadas la mayoría de las veces, ha habido varias ocasiones, en las cuáles le han negado a las autoridades expropiadoras el derecho a ocupar la propiedad que buscaban.

¿Puede el Estado ocupar tanto de mi propiedad como quiera?

- No. El Estado sólo puede ocupar la parte de la propiedad que el tribunal de justicia encuentre razonablemente necesaria para cumplir un proyecto de interés público. Si el tribunal de justicia considera que solamente una sección de la propiedad requerida por el Estado es necesaria, puede negar al Estado el derecho de ocupar cuanto desee de su propiedad.

El Estado está intentando ocupar una parte de mi propiedad. Después de la ocupación, el resto de mi propiedad perderá parte o la totalidad

de su valor. ¿Podemos obligar al Estado a quedarse con toda la propiedad?

- No. El tribunal de justicia no puede obligar a la autoridad expropiadora a ocupar más de lo que ésta requiere de su propiedad. Si la expropiación tiene como resultado que el resto de su propiedad pierda parte o la totalidad de su valor, su solución es que un jurado dicte un fallo de indemnización por daños y perjuicios que tome en consideración esta problemática.
- La indemnización plena a la cual usted tiene derecho, incluye no sólo el valor de la propiedad ocupada, sino también la indemnización por la reducción de valor de la parte de la propiedad no ocupada por el gobierno. Esta indemnización se denomina “daños por división de la propiedad”.

PLANIFICACIÓN PREVIA A LA EXPROPIACIÓN

¿Debo hacer algo antes de que mi propiedad sea expropiada?

- Existen varias medidas que un propietario puede llevar a cabo antes que su propiedad sea expropiada. En general, es una buena idea que el propietario obtenga el asesoramiento de un abogado en el momento de considerar las acciones previas a la expropiación. Esto se debe a que las acciones realizadas por el propietario antes de la expropiación de su propiedad, pueden favorecer o perjudicar a su caso.
- El propietario debe evitar asumir posiciones, especialmente por escrito, que puedan utilizarse en su contra durante el proceso judicial de expropiación. Por ejemplo, si el propietario se opone a la estimación de su base impositiva y declara que su propiedad vale menos que lo estimado por el condado, esta apelación puede utilizarse en su contra, si el propietario alega un valor mayor durante el proceso de expropiación.
- Los contratos de arrendamientos e hipotecarios firmados por el propietario antes de la expropiación, pueden afectar a la porción de la adjudicación final por daños y perjuicios a la que tenga derecho el propietario en última instancia. Se debe consultar a los abogados de las partes acerca de las cláusulas de expropiación contenidas en dichos documentos. Véase la sección de indemnización para el tratamiento de asuntos de asignación.
- El propietario debe mantener el aspecto y características de la propiedad. Las impresiones visuales, incluso para profesionales expertos, resultan importantes, y los tasadores de la autoridad expropiadora irán a inspeccionar la propiedad mucho antes de que la misma sea expropiada. Por tanto, le corresponde al propietario mantener lo mejor posible el aspecto de la propiedad.
- Materiales contaminantes en la propiedad pueden reducir la adjudicación final por daños y perjuicios, demorar el pago de fondos al propietario, o resultar en que el propietario tenga que asumir responsabilidad de los gastos de limpieza. Por tanto, le corresponde al propietario tomar las medidas necesarias para asegurar que la propiedad permanezca libre de contaminación. Además, si existe contaminación en la propiedad, puede que

necesite consultar con un abogado experto en contaminación.

- A menudo, el valor de la propiedad se ve realzado por permisos favorables para uso del terreno. En aquellos casos en que sea práctico y prudente, la obtención de un cambio del uso de terreno, una aprobación del plano catastral o un permiso de edificación puede resultar en una mejor tasación de la propiedad. La decisión sobre si deben solicitarse dichos permisos, debe siempre tomar en consideración el efecto que una negación en potencia podría tener sobre el caso. Por tanto, sería aconsejable obtener el asesoramiento de un abogado antes de presentar una solicitud para la utilización del terreno.

¿Qué pueden hacer el arrendador y el arrendatario para evitar incertidumbres y conflictos legales sobre la indemnización por daños y perjuicios de la expropiación?

- La mejor protección tanto para el arrendador como el arrendatario es una clara estipulación de arrendamiento que se denomina “cláusula de expropiación.” Esta cláusula debe determinar qué por ciento de la indemnización corresponde al arrendador y cuánto al arrendatario en el caso de ocurrir una expropiación.
- La cláusula de expropiación debería anticipar una asignación de fondos en los siguientes casos: expropiación total de la propiedad arrendada; expropiación parcial que de hecho destruya o cause daños severos al resto de la propiedad no expropiada; y expropiación parcial que tenga una escasa repercusión sobre el resto de la propiedad.
- La duración o condiciones del arrendamiento pueden también ejercer un efecto considerable sobre el monto de la adjudicación concedida a ambas partes.
- Si Ud. sabe que se va a tener lugar una expropiación, sería muy aconsejable que consulte a su abogado especialista en expropiaciones acerca de una posible actualización de su contrato de arrendamiento.

TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD Y DE LA POSESIÓN

¿Cuándo seré obligado a renunciar a mi propiedad?

- Hay diversas maneras en que se puede determinar la fecha para entrega de la posesión. En ningún caso un propietario se verá obligado a entregar la posesión de su propiedad hasta que: a) éste apruebe una fecha determinada o b) el juez fije una fecha.
- La fecha para la entrega de la posesión se determina de diversas maneras, en dependencia de si la adquisición se realiza mediante la venta de la propiedad, en lugar de expropiación, o por mediante un fallo judicial de expropiación.
- Si el propietario vende su propiedad a la autoridad expropiadora, ambos acordarán mutuamente una fecha aceptable para la entrega de la posesión. Esta fecha mutuamente aceptable suele

acordarse a través de negociaciones. Por lo general, el propietario indica el tiempo que necesita para terminar sus negocios en la propiedad expropiada y trasladarse a una nueva ubicación. Entonces, la autoridad expropiadora generalmente indica el tiempo que necesita para hacerse cargo de la propiedad y demoler las edificaciones a fin de cumplir su programa de construcción. El propietario y el Estado suelen negociar una fecha para la entrega de la posesión que sea conveniente a los objetivos de ambas partes.

- Si el propietario no vende su propiedad al Estado, y el Estado adquiere ésta a través de un fallo judicial de expropiación, el juez entonces usualmente determina la fecha en la cual el propietario está obligado a entregar la posesión. El juez tomará esta decisión después de oír testimonios sobre las necesidades de la autoridad expropiadora y del propietario.

¿Existe alguna desventaja en conseguir la fecha más tardía posible para desocupar mi propiedad?

- Sí, puede haberla. El Estado a menudo expropia muchas propiedades como parte de un proyecto grande. Los propietarios que permanecen en posesión de sus propiedades después que otros propietarios hayan desocupado la suyas, frecuentemente sufren ataques de vandalismo y allanamientos de morada. Esto se debe a que las áreas en que se han expropiado propiedades a menudo atraen elementos indeseables y carecen de la seguridad de las propiedades ocupadas.
- Hay otra razón por la cual puede ser poco ventajoso permanecer en la propiedad el mayor tiempo posible. Si el Estado realiza una “expropiación rápida” de su propiedad, es decir, ocupa su propiedad antes de finalizar el caso, la cantidad de interés a la cual usted tiene derecho puede ser menor si usted permanece en su posesión.
- En un caso de “expropiación rápida,” el propietario recibe la tasación del Estado cuando el tribunal dicta la resolución judicial de expropiación. Al final del caso, si el jurado concede una indemnización mayor por daños y perjuicios, el propietario recibe no sólo la diferencia entre la indemnización final y la tasación estatal de “orden de expropiación,” sino también los intereses acumulados sobre la diferencia entre estas dos últimas. Los intereses comienzan a acumularse desde la fecha en que el propietario entregó la posesión de su propiedad a la autoridad expropiadora. El propietario recibirá por tanto una cantidad más alta de interés si entrega la posesión de la propiedad a una fecha temprana.

¿Cómo se convierte el Estado en dueño de mi propiedad?

- De una de las tres formas siguientes:
 1. Ud. puede vender su propiedad al Estado. En este caso el Estado adquiere la propiedad por escritura de transmisión del dominio, o
 2. Mediante una orden de expropiación, en el caso de una expropiación rápida. En este tipo de proceso, el título de

propiedad se transfiere cuando la autoridad estatal deposita su estimado del valor de la propiedad en el registro del tribunal, o

3. Por medio de una sentencia final dictada en un juicio con jurados, si se trata de una expropiación lenta. En este tipo de proceso, el título de propiedad se transfiere cuando la autoridad estatal deposita la adjudicación del jurado en el registro del tribunal.

¿Cuál es la diferencia entre una “expropiación rápida” y una “expropiación lenta?”

- En un caso de “expropiación rápida” la autoridad expropiadora asume el título de la propiedad con anticipación, es decir, antes que el monto final de indemnización sea determinado. Las autoridades estatales generalmente utilizan este método cuando saben que deben iniciar el proyecto y necesitan la propiedad a fin de cumplir el programa de construcción. El método de “expropiación rápida” generalmente se utiliza en expropiaciones para hacer carreteras, escuelas y servicios públicos. Si la autoridad expropiadora tiene la potestad de realizar una “expropiación rápida” sobre una propiedad determinada, solicita una declaración de expropiación, en la cual establecerá por adelantado el valor de la tasación adjudicado por la autoridad expropiadora. Si el tribunal permite la expropiación, la autoridad expropiadora depositará entonces en el registro del tribunal el valor de la tasación del gobierno, y dichos fondos estarán a disposición de las partes interesadas, (el propietario, los beneficiarios de hipotecas, los acreedores con preferencia, etc.). En caso de “expropiación rápida,” el título de la propiedad se transfiere al Estado, en la fecha en que éste deposita su estimado de tasación en el registro de los tribunales. La fecha de depósito de los fondos se convierte entonces en “la fecha de tasación” de dicha propiedad en el juicio.
- En casos de “expropiación lenta,” la autoridad expropiadora no decide si va a adquirir el título de la propiedad hasta después que el jurado determine la cantidad de indemnización requerida. En casos de “expropiación lenta,” no se exige a la autoridad expropiadora ocupar la propiedad incluso después que el jurado determine la cantidad apropiada de indemnización que se debe pagar. El Estado puede utilizar el método de expropiación lenta en el caso de parques, o para conservar propiedades cuyo medio ambiente se considera en peligro. Si después del juicio, la autoridad expropiadora decide quedarse con la propiedad, depositará la cantidad de la indemnización en el registro del tribunal y el título de propiedad pasará al gobierno desde esa fecha. Si después del juicio, la autoridad expropiadora decide no quedarse con la propiedad, renunciará simplemente a depositar los fondos, en cuyo caso el título de propiedad seguirá perteneciendo a su propietario. Si el caso de “expropiación lenta” tiene lugar en un tribunal del Estado de Florida, a diferencia de lo que ocurre en un tribunal federal, entonces la autoridad expropiadora es responsable del pago de los honorarios del abogado y de los gastos del propietario, incluso cuando la autoridad expropiadora decida no quedarse con la propiedad.

En un caso de “expropiación rápida” en el cual el veredicto

final es mayor que la cantidad depositada originalmente por el Estado, ¿tengo derecho a obtener intereses por la diferencia entre el estimado original y el veredicto final?

- Solamente en los casos de compensación determinados por el veredicto de un jurado. Si la cantidad del veredicto del jurado es mayor que la depositada originalmente por el Estado, el propietario no solamente tiene derecho a la diferencia entre el estimado original y el veredicto final, sino que también tiene derecho a intereses sobre la diferencia, entre la fecha de la renuncia a la propiedad y la fecha de depósito de la cantidad del veredicto final en el registro de los tribunales.
- Si su caso se resuelve por medio de un convenio y no por un veredicto del jurado, el propietario no tiene derecho a intereses sobre la cantidad del convenio. Si el propietario estima que el convenio debiera incluir alguna consideración por demora en el pago, esto debe considerarse durante las ofertas de transacción.

Si tengo derecho a intereses, ¿ cómo se determina la tasa de interés?

- La tasa de interés se determina de acuerdo con el estatuto y varía cada año.

Después que el Tribunal de Justicia dicte la orden de expropiación, ¿cómo obtengo mi dinero?

- Sus abogados presentarán una petición y concertarán una audiencia. En dicha petición, se solicitará al Tribunal de Justicia permiso para retirar el dinero y entregárselo a usted como propietario. La petición y la notificación de audiencia se enviará a todas las partes interesadas respecto a su propiedad (beneficiarios de hipotecas, inquilinos, acreedores con preferencia, etc.).
- En la audiencia, toda persona que tenga intereses en su propiedad puede hacer una reclamación de los fondos depositados por la autoridad expropiadora. Si toda la propiedad es expropiada, el Tribunal generalmente pagará primero todos los saldos hipotecarios pendientes. Los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria prorrateados y las bases imponibles especiales son también deducidos y pagados a las autoridades oficiales correspondientes antes de que el saldo del propietario sea determinado y desembolsado.
- En un pequeño número de casos, usualmente aquellos que involucren propiedades comerciales complicadas, el tribunal ordenará que los fondos se depositen en una cuenta bancaria conjunta que cobra intereses. Esta situación ocurre cuando el tribunal no puede realizar una distribución exacta del depósito de la Orden de Expropiación al comienzo del caso, y suele ocurrir en aquellos casos en donde el propietario, el arrendatario, y el subarrendatario, no pueden llegar a un acuerdo sobre sus participaciones proporcionales. En aquellos casos en que se establecen cuentas bancarias conjuntas, los fondos se desembolsan a las partes una vez concluido el caso, después que el Tribunal dicte una orden de distribución final, o con anterioridad en caso de que las partes sean capaces de llegar a un acuerdo entre ellas.

Si retiro el dinero que el Estado ha depositado en el registro de Tribunal, ¿podré pedir más en el juicio?

- Sí. El hecho que Ud. retire los fondos de la Orden de Expropiación no supone

perjuicio alguno respecto a su reclamación final. Esto significa que ni la cantidad del depósito Estatal, ni el hecho que Ud. lo utilice durante el caso, puede emplearse en su contra durante el juicio.

¿Puede ser mi indemnización final por daños y perjuicios menor que la cantidad que la autoridad expropiadora deposite de conformidad con la Orden de Expropiación?

- Sí. El hecho de que el Estado haga una tasación para la Orden de Expropiación no impide que una vez en el juicio traten de pagarle una cantidad menor.

TASACIÓN DE LA PROPIEDAD

¿Cómo se tasaré mi propiedad?

- Los tasadores generalmente utilizan tres métodos de tasación para calcular el valor de una propiedad inmobiliaria: el enfoque del mercado, en enfoque de costo y el enfoque de ingresos.

¿Cuál de estos enfoques se usará para tasar mi propiedad?

- Los tasadores generalmente prefieren usar el mayor número posible de enfoques si lo consideran apropiado. No es usual, por ejemplo, que un tasador utilice los tres enfoques para tasar un edificio de oficinas.
- Los tasadores pueden decidir no aplicar una o más de los tres enfoques si piensan que la aplicación de un enfoque dado sería impropio, dado el enfoque o la propiedad en particular. Ya que el enfoque de costo considera el costo de reconstruir edificios en la propiedad, dicho enfoque no se emplea obviamente para tasar el valor de una propiedad sin edificaciones. Dado que el enfoque de ingresos se basa en el monto del alquiler que el propietario recibiría por la propiedad, el enfoque de ingresos se emplea rara vez para valorar propiedades que normalmente no se alquilan.

¿Cómo funciona el enfoque de mercado?

- Según el enfoque de mercado, el tasador busca propiedades que considera sean comparables a la propiedad en cuestión. Utiliza entonces el precio de venta de esas propiedades para llegar a una tasación del valor de su propiedad.
- Ya que no hay dos propiedades que sean exactamente iguales, y dado que algunas de las desigualdades entre las propiedades “comparables” de los tasadores y la suya suelen ser significativas, los tasadores hacen ajustes en los precios de venta de las propiedades comparables, antes de usar los precios para llegar a una tasación del valor de su propiedad.
- Estos ajustes pueden ser positivos o negativos, en cuanto a si el tasador considera que la propiedad comparable cuenta con características superiores o inferiores a la suya. Si el ajuste es positivo, el tasador incrementará el precio de

la propiedad comparable antes de comparar ese precio con el de su propiedad. Si el ajuste es negativo, el tasador disminuirá el precio de la propiedad comparable cuando lo utilice para tasar la suya.

¿Pueden darme un ejemplo de cómo puede hacer los ajustes el tasador?

- Sí. Digamos que Ud. posee un terreno sin edificar en una zona comercial en Worthington Boulevard. El tasador encuentra que durante los últimos tres años, otras dos propiedades de terrenos comerciales sin edificar en Worthington Boulevard han sido vendidos. El tasador utilizará entonces estas propiedades como sus “ventas comparables”.
- Digamos que la primera “venta comparable” se vendió a \$5.00 por pie cuadrado, pero que dicha propiedad, a diferencia de la suya, está en una esquina. Asumamos además que el tasador observa que los compradores pagan un 10% más por locales situados en una esquina, que por los situados en el interior de una cuadra. Ya que la propiedad comparable tiene una característica (ubicación en una esquina) superior a su propiedad, el tasador puede realizar un ajuste de precio por pie cuadrado a \$4.50 [\$5.00 menos \$0.50 (el 10% de \$5.00 = \$0.50)] cuando tase su propiedad.
- Digamos que la segunda “venta comparable” fue vendida a \$4.00 por metro cuadrado, pero esa propiedad, a diferencia de la suya, está junto a las vías férreas. Asumamos además que el tasador ha observado que los compradores pagan un 20% menos por las propiedades situadas junto a vías férreas. Ya que esta “propiedad comparable” tiene una característica inferior a la suya (proximidad a la vía del tren), el tasador puede hacer un ajuste positivo o hacia arriba del precio pagado por esta “venta comparable.” Según esta suposición, el tasador puede utilizar un ajuste de precio por pie cuadrado a \$4.80 [\$4.00 más \$0.80 (el 20% de \$4.00=\$0.80)] cuando tase su propiedad.

Compré mi propiedad hace tres años. ¿Utilizarán los tasadores el precio que pagué hace tres años para tasar su precio actual?

- Probablemente. En general, los tasadores consideran el propio valor de compra de la propiedad en cuestión como el valor de venta más comparable de las ventas disponibles. Sin embargo, si la propiedad misma o las condiciones del mercado han cambiado en forma significativa entre la fecha de compra y la fecha de expropiación, el tasador puede decidir no utilizar la venta de la propiedad en cuestión para la preparación de su tasación.

Una propiedad similar a la mía ha sido recientemente vendida en un precio muy bajo. Sin embargo, fue vendida por una pareja en proceso de divorcio la cual necesitaba venderla rápidamente para liquidar sus propiedades y pagar sus deudas mancomunadas, además de los pagos mensuales de la hipoteca, ya con 3 meses de atrasos. Se la vendieron a una compañía que compra “propiedades en venta por razones de fuerza mayor” para luego revenderlas y sacar una ganancia. ¿Utilizarían los tasadores la venta de esta propiedad para tasar la mía?

- Probablemente no. “El Valor Justo de Mercado” es el precio al cual un vendedor que desea vender pero no se siente obligado a ello, recibiría de un comprador que desea comprar pero no se siente obligado a ello. Este es el precio más probable por el cual dicha propiedad debería venderse después de haber sido colocada a la venta por un período de tiempo razonable en un mercado competitivo, bajo las condiciones requeridas para una venta justa, con un comprador y un vendedor que actúen prudentemente, y bajo la suposición que ninguno de los dos está bajo presión indebida alguna. La mayoría de los tasadores, verían esta venta como una situación en la que el vendedor está

forzado a vender bajo una presión indebida al realizar la venta. Los tasadores pueden también encontrar que la propiedad fue vendida sin haber sido puesta a la venta por un período de tiempo razonable en un mercado competitivo. Podrían encontrar también que no fue vendida bajo las condiciones requeridas para una venta justa.

- A pesar de lo anterior, a menudo los tasadores no están de acuerdo sobre si una determinada venta debería o no ser considerada como ejemplo, por factores emotivos personales que ejercen una determinada influencia sobre el comprador.

¿Cómo funciona el enfoque de costo?

- Bajo el enfoque de costo, el tasador calcula primero el valor del terreno como si fuera un terreno sin edificar.
- Después calcula cuanto costaría reconstruir, con los precios actuales, todas las mejoras de la propiedad.
- Luego calcula la cantidad por la cual las mejoras han depreciado la propiedad y resta la depreciación total del costo de la nueva reconstrucción. Añade entonces el costo de la depreciación de las mejoras de reconstrucción, al valor de la tierra para llegar al estimado total.

He cuidado mi edificio con mucho esmero. ¿Afectará esto a mi tasa de depreciación?

- Sí. Parte de la depreciación es física. Depreciación física es simplemente el desgaste lógico y normal de sus edificios. Siendo todo lo demás igual, un edificio con mejor estado de mantenimiento tendrá menos depreciación y, por tanto, valdrá más que otro en no tan buen estado de mantenimiento.

¿Cómo funciona el enfoque de ingresos?

- En primer lugar, el tasador calcula por cuánto se podría alquilar su propiedad en el mercado. Esto lo hace al encontrar tarifas de alquileres para propiedades comparables. A partir de esta cifra calcula sus ingresos anuales brutos.
- Calcula entonces un monto por no ocupación y gastos de cobro del alquiler y resta esta cantidad de los ingresos brutos para determinar el monto de los ingresos brutos ajustados.
- El tasador calcula entonces los gastos anuales que debería tener un propietario de tipo de propiedad comparable, y resta la cantidad total de estos gastos para llegar a un estimado de ingresos netos anuales.
- Finalmente, el tasador convierte su estimado de ingresos netos anuales en una cifra de valor al dividir el anterior estimado por el índice de capitalización.

¿Qué tipos de gastos generalmente consideran los tasadores para calcular los ingresos netos anuales?

- Gastos de mantenimiento, administración, impuestos y seguros.

De los tres enfoques de valor--mercado, costo e ingresos-- ¿cuál supondrá el más alto valor para mi propiedad?

- La respuesta a esta pregunta depende de su propiedad, su tasador y la información sobre propiedades inmobiliarias utilizada en su tasación. Sin embargo, los estimados logrados mediante los tres tipos de enfoques a menudo resultan muy similares.

Al emplear el enfoque de ingresos en la tasación de mi propiedad, ¿emplearían los tasadores las rentas reales derivadas de mi propiedad? Estoy preocupado ya que la mitad de mi propiedad está alquilada en base a un contrato de arrendamiento hecho hace diez años, y la mitad restante de la propiedad la alquilo por la mitad de su precio, ya que como la expropiación está a punto de ocurrir, enfrento dificultades para encontrar inquilinos.

- Según el enfoque de ingresos, el tasador determina los ingresos brutos al calcular la renta económica o de mercado, en vez de la renta real de su propiedad. Renta económica o de mercado es la que se paga por una propiedad similar a la suya al precio de mercado. Esto significa que el tasador generalmente utilizará sus rentas reales sólo cuando sean iguales a la renta económica o de mercado.
- La tasación debe reflejar adicionalmente el valor de la propiedad a partir de la fecha de la expropiación. Si la renta real de su propiedad se estableció hace diez años, y se encuentra substancialmente por debajo de las rentas pagadas en propiedades similares a la suya en fechas cercanas a la tasación, entonces resulta muy poco probable que los tasadores empleen las rentas reales para tasar la propiedad.
- La ley también establece que el valor de su propiedad no será disminuido por la amenaza de expropiación. Si las rentas pagadas en su propiedad se encuentran substancialmente por debajo de las rentas pagadas en propiedades similares a las suyas, pero que no se encuentran bajo la amenaza de expropiación, entonces pueda que las tasaciones no se basen en estas rentas.

¿Por qué algunos estimados de tasación sobre una misma propiedad difieren tanto entre sí?

- Una tasación es una opinión subjetiva de un valor. Los prejuicios personales del tasador, sus suposiciones de hecho y las instrucciones legales que le han sido dadas, pueden afectar significativamente la cantidad final del valor del cálculo.

INDEMNIZACIÓN Y NEGOCIACIONES

Si no estoy de acuerdo con la oferta del Estado, ¿quién decide cuanto dinero voy a obtener?

- Un jurado. La ley estatal establece que un jurado de doce personas determine la cantidad de indemnización que se le pagará a un propietario que ha perdido su propiedad por una expropiación.
- La mayoría de los tribunales no programarán una fecha para un juicio por jurado hasta tanto el caso no sea visto en un proceso de mediación. Ver la sección sobre mediación en la página 16.

La expropiación de mi propiedad perjudicará a mi negocio. ¿Tengo derecho a indemnización por esos daños y perjuicios a mi negocio?

- Depende. Florida posee un estatuto sobre daños comerciales que permite al propietario de un negocio recuperar una indemnización por los daños y perjuicios causados al negocio cuando parte de su propiedad ha sido expropiada. Sin embargo, a fin de cumplir los requisitos para acogerse a este estatuto, el propietario del negocio debe cumplir los siguientes cuatro requisitos:
 1. La expropiación debe ser realizada por un organismo administrativo u oficial, en vez de una empresa de servicios públicos. Un propietario cuya propiedad es expropiada por el condado, puede acogerse a dicho estatuto. Sin embargo, no podría hacerlo el propietario expropiado por la Compañía de Luz y Energía de Florida.
 2. La razón de la expropiación debe ser por un derecho de paso. Un propietario cuya propiedad sea expropiada para la construcción de una carretera puede acogerse al estatuto anterior, pero aquel cuya propiedad sea expropiada para la construcción de una escuela, probablemente no.
 3. La expropiación debe ser "parcial," es decir, se expropia solamente una parte de la propiedad, y el negocio afectado debe estar situado en ambas porciones, la expropiada y la restante.
 4. Si la acción expropiadora se procesa antes del primero de enero de 2005, el negocio debiera estar establecido a lo menos durante cuatro años. Si la acción expropiadora se procesa el primero de enero de 2005 o después, el negocio debiera estar establecido durante cinco años.
- Si el propietario de un negocio no cumple con cada uno de estos requisitos, es improbable que sea capaz de recibir indemnización por razón de daños y perjuicios comerciales, incluso cuando la expropiación perjudique el funcionamiento de su negocio.

¿Se les permite a los arrendatarios cobrar por razón de daños y perjuicios comerciales?

- Sí.

Llevo en este negocio sólo tres años, pero la empresa que opero está ubicada en este lugar desde hace 20 años. Compré este negocio hace tres años y he continuado la misma operación. ¿Cumplo los requisitos para obtener indemnización por daños y perjuicios comerciales?

- Depende. La ley permite la "técnica de agregar", la cual significa que para determinar si se trata de "un negocio con cuatro años de permanencia en dicho lugar", el propietario del negocio puede "agregar" los años de funcionamiento de anteriores propietarios a fin de cumplir con el requisito de los cuatro años.
- Generalmente, el tribunal permitirá la "técnica de agregar," cuando considere que el negocio ubicado en la propiedad expropiada ha sido substancialmente el mismo durante cuatro años o más. Si ha habido un cambio de propietario, el tiempo del propietario anterior será "agregado" si el Tribunal encuentra que el negocio, y no sólo el local de dicho negocio, se compró y continuó en operaciones. En este caso, el tribunal examinará si hechos tales como si el nombre del negocio original permanece y si las cuentas por cobrar se pagaron, y las cuentas por pagar se asumieron.

Mi negocio va teniendo pérdidas, y la expropiación de mi propiedad dañará mi negocio aún más. ¿ Se me impedirá cobrar daños y perjuicios por el hecho de no haber estado obteniendo ganancias?

- No. Si el propietario de un negocio cumple con todos los requisitos para la indemnización por daños y perjuicios comerciales, no puede ser rechazado sólo por el hecho de no haber obtenido ganancias.

Yo alquilo mi propiedad a inquilinos. ¿Tienen ellos derecho a indemnización?

- Sí. Pero la indemnización que ellos reciban puede tornarse perjudicial para usted.
- Los derechos de sus inquilinos serán protegidos en cualquier caso de expropiación o negociaciones preliminares. La autoridad expropiadora generalmente busca títulos de propiedad libres y limpios de todo interés, arrendamientos incluidos. A fin de asegurarse que reciba el título de propiedad libre y sin gravámenes, el Estado nombrará a los inquilinos como demandados en el caso de expropiación, o requerirá el recibo de subordinación o cesión de los documentos de arrendamiento si la expropiación se saldase antes que se presente una demanda por expropiación.
- La indemnización por daños y perjuicios a la propiedad inmobiliaria que la autoridad expropiadora se encuentra obligada a pagar, es una adjudicación integral, y está sujeta a las reclamaciones de todos los inquilinos. La indemnización por daños y perjuicios será hecha en nombre de todas las partes que tengan interés en la propiedad, entre ellos, los inquilinos.
- El hecho de si un inquilino pueda recuperar una parte de la indemnización por propiedad inmobiliaria, generalmente se determina según las condiciones del arrendamiento o si el inquilino se encuentre pagando un alquiler inferior al valor justo del alquiler en el mercado. Si el contrato de arrendamiento no especifica nada al respecto, o permite al inquilino reclamar una parte de la indemnización, entonces el inquilino tiene el derecho a recibir un por ciento de la indemnización. Este por ciento generalmente se mide por el valor actual de la ventaja económica del contrato de arrendamiento durante el tiempo restante del contrato y los períodos opcionales.
- Ya que la indemnización por la expropiación del contrato de arrendamiento del inquilino procede de la adjudicación integral de indemnización por la propiedad inmobiliaria, que de otra modo sería pagada al propietario, cuanto más reciba el inquilino por el valor de su contrato de arrendamiento, menos recibirá el propietario por su propiedad.
- No hay acuerdo de distribución similar en el caso de daños y perjuicios comerciales. La cantidad de dinero que el arrendatario comercial recibe de la autoridad expropiadora, no sirve para reducir la indemnización a la cual el propietario puede tener derecho, y el propietario, quien no posee interés alguno en el negocio del arrendatario, no participará de los beneficios en la indemnización por daños y perjuicios comerciales.

Si ofrezco conformarme con menos de lo reclamado, y el caso no llega a un acuerdo, ¿se le permitirá al jurado escuchar con qué suma de dinero me hubiera conformado?

- No. Las ofertas para llegar a un acuerdo no son admisibles como pruebas.

MEDIACIÓN Y FIJACIÓN DE LA FECHA DEL JUICIO

¿Qué es mediación?

- La mediación es un proceso en el cual una tercera parte imparcial preside una reunión para llegar a un acuerdo o solución de avenencia entre la autoridad expropiadora y los expropiados.
- Esa tercera parte imparcial es conocida como el mediador. El mediador escuchará las declaraciones de ambas partes en un intento de persuadirlos que moderen su postura para que el caso pueda llegar a un acuerdo.

¿Habrá una reunión de mediación en mi caso?

- Probablemente. La mayoría de los jueces exigen a las partes tratar de llegar a un acuerdo por todos los medios posibles antes de permitir que el caso vaya a juicio. De este modo, muchos jueces no permitirán llevar el caso a juicio a no ser que las partes participen en una reunión de mediación.

¿Puede el mediador decidir cuánto dinero voy a recibir u obligarme a llegar a un acuerdo en mi caso?

- No. Esta es la diferencia fundamental entre arbitraje y mediación. Hay muy pocas probabilidades que Ud. tenga que pasar por un arbitraje, ya que los arbitrajes en casos de expropiación tienen lugar sólo cuando las partes hayan previamente acordado resolver su litigio mediante esta técnica. En el arbitraje, la tercera parte imparcial (el árbitro) determina realmente el acuerdo. En las mediaciones, la tercera parte imparcial (el mediador) solamente puede recomendar una solución de avenencia.

¿Puedo rechazar las recomendaciones del mediador?

- Sí, y la autoridad expropiadora también puede rechazar libremente las recomendaciones del mediador.

¿Quién desempeña el cargo de mediador?

- La mayoría de los mediadores son jueces o abogados retirados o en ejercicio. La mayoría de los mediadores se encuentran familiarizados hasta cierto punto con casos de dominio eminente, habiendo presidido en estos como jueces, o habiendo representado a una u otra parte como abogados en ejercicio.

¿Debo asistir a la conferencia de mediación?

- Sí. La orden judicial que requiere la mediación generalmente exige la comparecencia de las partes y sus abogados. Este requisito hace más probable que el acuerdo sea alcanzado, ya que las personas que deben alcanzarlo (las partes mismas) han comparecido.

¿Quién más estará en la reunión de mediación?

- En la mayoría de los casos solamente el mediador, las partes y sus abogados comparecerán. De vez en cuando, una u otra parte puede encontrar útil la comparecencia de sus testigos periciales.

¿Necesito decir algo en la reunión de mediación?

- No. En la mayoría de los casos su abogado hablará en su nombre. Las declaraciones que usted haga pueden afectar el resultado de la reunión de mediación, o las negociaciones generales o del juicio; por tanto, es importante consultar sus declaraciones con su abogado.

¿Cómo funciona generalmente la reunión de mediación?

- Generalmente, el mediador comenzará la reunión presentándose a sí mismo y pidiendo a los participantes que se presenten también. El mediador pedirá probablemente a los abogados que le expliquen los hechos del caso y la posición de sus clientes.
- Durante la conferencia, el mediador puede reunirse solamente con el representante de la autoridad expropiadora y el abogado de ésta. En otras ocasiones el mediador puede reunirse con los propietarios y sus respectivos abogados exclusivamente. Durante este tipo de reuniones (generalmente llamados comités informales), se suele pedir a la otra parte que abandone la sala principal de la reunión. Habrá ocasiones en que el mediador se reunirá con todos los participantes.
- Aún cuando algunas reuniones de mediación no se presentan ofertas de acuerdo, en la mayoría de las reuniones se realizan propuestas y contrapropuestas.
- Al final de la conferencia, el mediador preparará un informe para el juez. Si se llega a un acuerdo en el caso, el mediador escribirá las condiciones de dicho acuerdo y pedirá a las partes que lo firmen. Si el caso no llega a un acuerdo, el mediador puede: declarar que se ha llegado a un punto muerto en las negociaciones, continuar con la reunión de mediación en una fecha posterior, o hacer otras recomendaciones al juez.

¿Cómo consigo que mi caso se emplace para juicio?

- Su abogado, o el de la parte contraria presentará una notificación o petición para emplazar el caso para el juicio. El juez dictará entonces una orden, ya sea para conceder la fecha del juicio para su caso, o bien, para incluirlo en el calendario judicial junto a otros casos.

¿Cuándo pedirá mi abogado o él de la parte contraria que se emplace el caso para el juicio?

- Lo más pronto que una parte puede pedir apropiadamente que se fije fecha para el juicio es tan pronto como el caso esté "en disputa", lo cual significa tan pronto como las partes hayan formulado las alegaciones requeridas. Esto ocurre usualmente en un plazo de 60 días desde la incoación del caso.
- Desde un punto de vista práctico, las partes usualmente piden que se fije fecha para el juicio una vez que hayan contratado a sus testigos periciales y hayan recibido de éstos las opiniones que serán presentadas como pruebas en el juicio.

¿Qué ocurre si el juez no emplaza mi caso para juicio, y en vez de esto, pone mi caso en el calendario judicial junto con otros?

- En este caso el juez generalmente, celebrará una audiencia especial llamada "lectura de los casos pendientes", una semana antes del comienzo del calendario

judicial. En la lectura de los casos pendientes, el juez informará a los abogados cuyos casos están emplazados en el calendario judicial, una idea aproximada de cuando serán emplazados sus casos ateniéndose a dicho calendario.

¿Qué ocurre si mi caso no es emplazado en la fecha fijada en el calendario judicial?

- Si no le llega el turno a su caso durante un calendario judicial dado, generalmente se pospone al próximo calendario judicial disponible. A los casos pospuestos para el próximo calendario judicial, se les suele dar prioridad sobre los demás casos que no han sido pospuestos.

¿Cómo decidirá realmente el juez la manera de emplazar los casos en su calendario judicial?

- Cada juez tiene una costumbre diferente al respecto. Algunos jueces darán preferencia a las acciones de expropiación forzosa, y las emplazarán para juicio antes que los casos de lesiones personales o casos contractuales.
- Otros jueces llamarán primero a juicio los casos más antiguos. Bajo este enfoque, un juez puede llamar a juicio un caso que se interpuso en 1989, antes de oír de un caso interpuesto en 1993.

¿Cuál es la duración de los calendarios judiciales de un juez?

- La duración de un calendario judicial en juicios por jurados varía entre los diferentes condados y entre los jueces en un condado dado. La duración mas común de un calendario judicial es de dos semanas. Sin embargo, no es poco común ser incluido en un calendario judicial que oscile entre una a seis semanas.

HONORARIOS DE ABOGADO Y COSTOS

¿Debe el gobierno pagar los honorarios y costos de mis abogados en exceso de lo adjudicado por la expropiación y los daños y perjuicios?

- Es requisito que el gobierno pague por los honorarios legales y costos incurridos referentes a la expropiación de su propiedad, además de daños y perjuicios. El reembolso de estos gastos está regido por el estatuto.
- Generalmente, se requiere que el gobierno pague los honorarios legales al final del caso si se obtiene un beneficio monetario o no-monetario sobre la primera oferta escrita del gobierno por la expropiación, basado en un porcentaje de dicho incremento. Los porcentajes estatutarios son los siguientes: el 33% de cualquier beneficio hasta \$250,000.00; más el 25% de cualquier porción del beneficio entre \$250,000.00 y \$1,000,000.00; más el 20% de cualquier porción del beneficio en exceso de \$1,000,000.00.
- Si obtiene un incremento o no sobre la primera oferta gubernamental, se requiere que el gobierno abone los gastos incurridos en los procedimientos de dominio eminente (que no sean los honorarios legales, como por ejemplo, los honorarios de tasadores o ingenieros) siempre que el juez que preside sobre el caso

determine que los gastos son razonables.

- Cualquier convenio que exista entre el propietario y su abogado para pagar honorarios o costos sobre los que sean concedidos de acuerdo al estatuto, deben ser claramente redactados en el contrato de empleo entre el abogado y el propietario.
- El pago de honorarios y costos, como se explicó anteriormente, puede afectarse por el proceso de oferta de allanamiento que se detalla en la próxima sección

La oferta de allanamiento judicial: cómo funciona.

- La oferta de allanamiento judicial es un documento formal legal que tiene por lo menos dos efectos significativos en un caso de expropiación. En primer lugar es una oferta formal y obligatoria para transar el caso según los términos contenidos dentro de la oferta de allanamiento judicial. Es una oferta por parte de la autoridad expropiadora para obtener un allanamiento judicial dentro de los términos estipulados.
- El segundo aspecto significativo de la oferta de allanamiento judicial en un caso de expropiación es su efecto sobre la autoridad expropiadora referente a su obligación de pagar los costos del propietario.
- Cuando se hace una oferta de allanamiento judicial, el propietario tiene treinta días para aceptar la oferta, rechazarla o dejar que pasen los treinta días y expire el tiempo de la oferta. Si el propietario acepta la oferta, el pago de los costos del propietario procede de acuerdo con los términos de la oferta de allanamiento judicial. Si el propietario rechaza la oferta, o deja pasar el tiempo hasta que expire el término de 30 días, y el jurado dicta un veredicto por una cantidad menor que la oferta de allanamiento judicial, entonces la autoridad expropiadora ya no es responsable de pagar los costos del propietario por los servicios que se dispensen después del día de rechazo de la oferta o de la expiración de la misma.

VISTAS PRELIMINARES

¿Es necesario que comparezca a alguna audiencia preliminar antes del juicio?

- Esta decisión depende de usted y de su abogado. Todas las audiencias son públicas y usted está autorizado a asistir a cualquiera de ellas.
- Algunas audiencias pueden requerir su comparecencia y pueden incluso requerir su testimonio. Otras pueden ser técnicas o de procedimiento y no requerir su asistencia.

¿Qué tipos de audiencias pueden ser celebradas antes del juicio?

- Hay muchos tipos de audiencias que pueden celebrarse antes del juicio. La más importante de ellas es probablemente la audiencia de la orden de expropiación, en cuyo momento el tribunal de justicia determinará si la propiedad debe ser expropiada, qué extensión de la propiedad puede ser expropiada, y la cantidad de dinero que la autoridad expropiadora debe depositar en el Registro del tribunal a la espera de la resolución del caso.
- También se pueden celebrar audiencias para decidir la manera apropiada de determinar la indemnización, la forma correcta de tasar la propiedad, o la admisibilidad de ciertas pruebas.

EL JUICIO POR JURADO

¿Quién desempeña el cargo de jurado?

- El jurado se selecciona entre las listas del registro de votantes del condado en donde se efectuará la expropiación. El juez convocará un panel de aproximadamente 25 candidatos a jurado. Las partes y sus abogados seleccionarán 12 personas para decidir sobre el caso entre estos posibles jurados, y quizás uno o dos suplentes que escuchen las pruebas y puedan desempeñar el cargo en el caso de que uno o más de los jurados elegidos sean recusados de su obligación durante el juicio.
- El tribunal recusará de su cargo a jurados potenciales por una razón concreta, o en respuesta a una recusación sin causa. Un jurado será recusado si está emparentado con una de las partes, o si el tribunal considera que éste, no está capacitado para desempeñar su cargo de manera justa e imparcial.
- Cada parte en el caso está autorizada a hacer tres recusaciones sin causa, lo cual significa que cada parte puede rechazar del caso a tres candidatos a jurado, sin que se les requiera declarar la razón de su rechazo.

¿Hay reglas durante el proceso con las que necesito estar familiarizado?

- Sí. Y a continuación señalaremos unas cuantas:
 1. Ud. debe estar presente en el juicio desde la selección de los jurados hasta el veredicto final. A pesar de que la comparecencia no es generalmente requerida, es altamente recomendable.
 2. Vístase correctamente. Chaquetas y corbatas conservadoras para los caballeros. Vestimenta profesional apropiada para ambiente de oficina para las damas.
 3. Cuando el juez o los jurados entren en la sala del tribunal, póngase de pie, por favor. Cuando el juez o el alguacil diga: "Pueden tomar asiento" después que el juez entre, puede volver a sentarse. Cuando todos los jurados se hayan sentado, usted puede sentarse también.
 4. No hable con los jurados.
 5. A no ser que su abogado le dé previa aprobación, no hable sobre algún testimonio que haya oído con ningún testigo potencial.
 6. Hable en voz baja, de manera que su conversación no sea oída por los jurados.

¿Cuánto durará mi juicio?

- Cada caso es diferente. Como regla general el "típico" caso de expropiación dura desde dos días hasta cinco días.

¿Será mi caso combinado con el de otra persona?

- Probablemente. En general, todas las reclamaciones en relación con una sección de propiedad serán juzgadas por el mismo jurado. Sin embargo, por ejemplo, si una propiedad es arrendada a dos arrendatarios comerciales, el valor de la propiedad y las reclamaciones por daños y perjuicios comerciales de dichos arrendatarios,

serán decididas por el mismo jurado.

- En algunos casos, más de una propiedad será presentada al mismo jurado. La ley permite a la autoridad expropiadora incluir en un sólo pleito o proceso a numerosas propiedades separadas siempre y cuando tales propiedades sean necesarias para la realización del mismo proyecto. Si más de una propiedad está incluida en el mismo pleito, y el juez no las separa para el juicio, estas propiedades serán entonces juzgadas por el mismo jurado.
- Incluso, si dos propiedades están incluidas en pleitos separados, el juez puede combinar los juicios de estas propiedades separadas por medio de una orden de consolidación de juicios.

¿Necesito testificar en mi juicio?

- Depende. Hable con su abogado sobre si sería necesario que Ud. declarara como testigo. La ley permite que el propietario declare su opinión sobre el valor de la propiedad. Adicionalmente, puede haber otros hechos u opiniones sobre los cuales el propietario puede testificar en el juicio.

¿Visitará el jurado mi propiedad durante el juicio?

- Probablemente. La ley exige que el jurado vea la propiedad. En un caso típico, los miembros del jurado van en un autobús durante el juicio para visitarla conjuntamente.
- En un caso de expropiación rápida, el edificio puede haber sido ya demolido para la fecha en que se celebre el juicio y la visita de la propiedad por los miembros del jurado, e incluso para esas fechas el proyecto público puede ya haber sido construido.

VARIOS

¿Tengo que pagar impuestos sobre la cantidad percibida por concepto de indemnización?

- Depende. Una expropiación se considera como una conversión económica involuntaria, y se valora de forma diferente a otras ventas y casos.
- Ud. tendrá un período de tiempo para volver a invertir las ganancias del caso y posponer sus obligaciones impositivas hasta una fecha posterior.
- Si una parte de su indemnización se considera como daños por división de propiedad (indemnización por daños y perjuicios en una propiedad de la que Ud. continúa siendo el dueño), Ud. puede aplazar el pago de los impuestos sobre esa parte de la adjudicación.
- Se pagarán impuestos sobre aquellas partes de su indemnización atribuidas a daños y perjuicios comerciales o intereses, como si fueran ingresos ordinarios.
- Los beneficios de una moratoria o aplazamiento de impuestos de una expropiación, también se encuentran disponibles para ventas en lugar de expropiación. Por tanto, Ud. puede aplazar el pago de los impuestos en una venta a la autoridad expropiadora incluso si se soluciona la disputa sin que le sea requerido al gobierno interponer una acción de expropiación.

- Ud. deberá consultar a un abogado sobre los reglamentos vigentes del Servicio de la Renta Interna (Internal Revenue Service/IRS) respecto al tratamiento de adjudicaciones en casos de expropiaciones.