



Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



PROCESO DEL DERECHO DE LA VÍA PÚBLICA





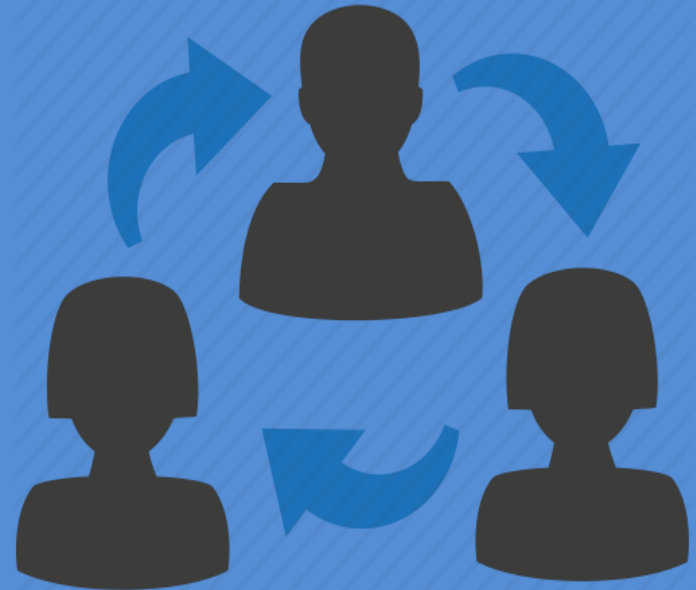
Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



Responsabilidad Doble del Consultor del Derecho de la Vía Pública

El Consultor del Derecho de la Vía Pública de la Ciudad de Santa Ana desempeña un papel doble ya que él/ella debe asegurar:

Que los derechos del propietario y del inquilino sean protegidos y los contribuyentes de California sean también justamente representados.





Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



Valoración de Su Propiedad

Una vez que la alineación del proyecto sea aprobada por el ayuntamiento y el proyecto llegue a la fase de Adquisición del Derecho de la Vía Pública, la Ciudad contratará a un tasador licenciado para determinar el valor de todas las propiedades afectadas.

Si se consideran que los artículos, los cuales que afectan el valor de una propiedad, se han omitido en la valoración hecha por la Ciudad, se urge a los propietarios que los presenten al Consultor del Derecho de la Vía Pública para revisión y consideración.

Además, por solicitud, la Ciudad le proporcionará a cada propietario \$5,000 para que contraten su propio tasador licenciado.



Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



Compensación Justa

El pago que requiere la ley por la pérdida sufrida por el propietario como resultado de una adquisición de propiedad privada para fines públicos.

El Principio del Valor Justo de Mercado

El Valor Justo de Mercado es el precio mayor por el cuál la propiedad valorada se vendería en el mercado competitivo.





Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



El Proceso de la Adquisición

Una vez que la valoración se ha presentado, una oferta por escrito será presentada al propietario.



Si el propietario está de acuerdo con los términos de la oferta, la Ciudad iniciará un contrato, el cuál establecerá las cláusulas y condiciones de la adquisición.





Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



El Proceso de Adquisición ~ Pago

El promedio de tiempo para recibir compensación es típicamente entre 60 y 90 días. En gran parte, el tiempo depende en la aprobación del ayuntamiento y plica (el proceso escrow).





Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



El Proceso de Adquisición ~ Costos de Escrituración

Todos los costos no recurrentes asociados con la venta y el traspaso de los derechos de la propiedad son pagados por la Ciudad.

Por ejemplo:

- Honorarios para Plica (proceso escrow),
- Honorarios para el Título,
- Honorarios para Retrocesión,
- Honorarios para Documentos,

Excepción – cualquier gravámenes pendientes/no pagados se pagará de los ingresos de la adquisición.





Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



Derecho de Expropiación

Derecho de Expropiación o Condena, es el derecho de las agencias públicas para adquirir propiedad privada para fines públicos.

Si el propietario termina rechazando la oferta de la Ciudad por su propiedad, tiene derecho a que el monto de compensación sea determinado por un tribunal de acuerdo con las leyes del estado de California.





Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



Derecho de Expropiación

Si resulta necesario proceder con una demanda de Derecho de Expropiación hay cuatro medios posibles para resolver su caso:

- llegar a un acuerdo, resolver por medio del contrato de derecho de vía pública y desestimar la demanda,
- llegar a un acuerdo estipulado antes de un juicio por jurado o juez, pero después de presentar la demanda, o por
- juicio por jurado,
- juicio por juez – juicio por jurado renunciado por ambos, el propietario y la ciudad de Santa Ana.





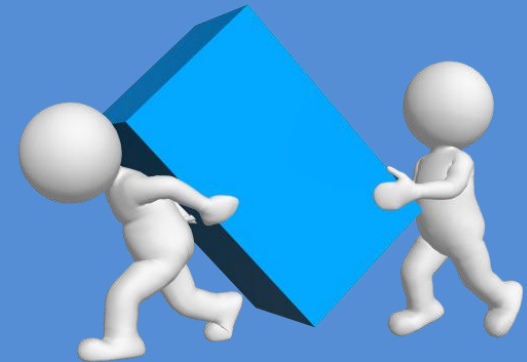
Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



Programa de Asistencia para Reubicación – Negocios

Los negocios, y/o las organizaciones sin fines de lucro también tienen derecho a ciertos beneficios de reubicación que pueden incluir:

- asesoría de reubicación,
- reembolso de costos de mudanza,
- pagos en lugar,
- ciertos costos de restablecimiento.





Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner

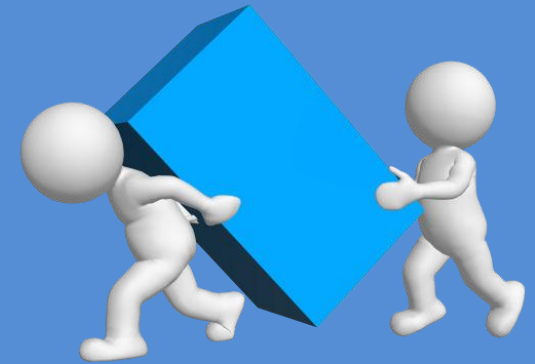


Programa de Asistencia para Reubicación – Residencial

Si el proyecto de la Ciudad causa que un residente sea desplazado, ellos tienen derecho a ciertos beneficios adicionales.

La asistencia para reubicación puede incluir uno o más de los siguientes:

- asesoría de reubicación,
- un reembolso de costo de mudanza,
- pagos de reemplazo de vivienda,
- ayuda suplemental para la renta,
- pagos de pérdidas de renta





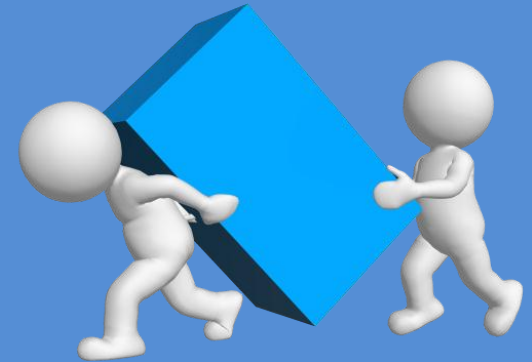
Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



Programa de Asistencia para Reubicación ~ Continuado

Pagos de ayuda para reubicación:

- no perjudicarán su elegibilidad para el seguro social, y
- no son sujetos a impuestos de ingresos.





Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



Programa de Asistencia para Reubicación ~ Continuado

- El Consultor del Derecho de la Vía Pública proporcionará un paquete de reubicación al momento que se presente la oferta por escrito para comprar su propiedad.





Ciudad de
Santa Ana
Mejoras en
avenida Warner



Proposición 3 – Alivio de Impuestos a la Propiedad

Quando un contribuyente compra una propiedad suplente comparable a causa de que su propiedad original fue tomada por un acto del gobierno, bajo ciertas condiciones, el Tasador transfiere el valor factorizado del año base de la propiedad original a la propiedad suplente.*

*Consulte a su profesional de impuestos.

