Proceso de Adquisición de Propiedad

Martes de Transporte

May 25, 2021

Agenda

1. Bienvenida
2. Enfoque de la sesion: Adquisicion de Prodpiedad
3. Lo qué sabemos hoy
4. Qué pueden esperar próximo
5. Cómo mantenerse informado
6. Concluir

Propósito

Proporcionar un foro para que los interesados aprendan sobre temas específicos relacionados con el proyecto de circunvalación de Ruta 28.

Resultados

- Comprensión del proceso de diseño y la duración del proyecto de circunvalación de la ruta 28.
- Dar oportunidad de hacer preguntas sobre la circunvalación de la Ruta 28.

Panelistas

Paolo Belita

Planning Manager, PWC Departamento de Transporte

Dagmawie Shikurye

Engineering Manager, PWC Departamento de Transporte

Scott Hatten

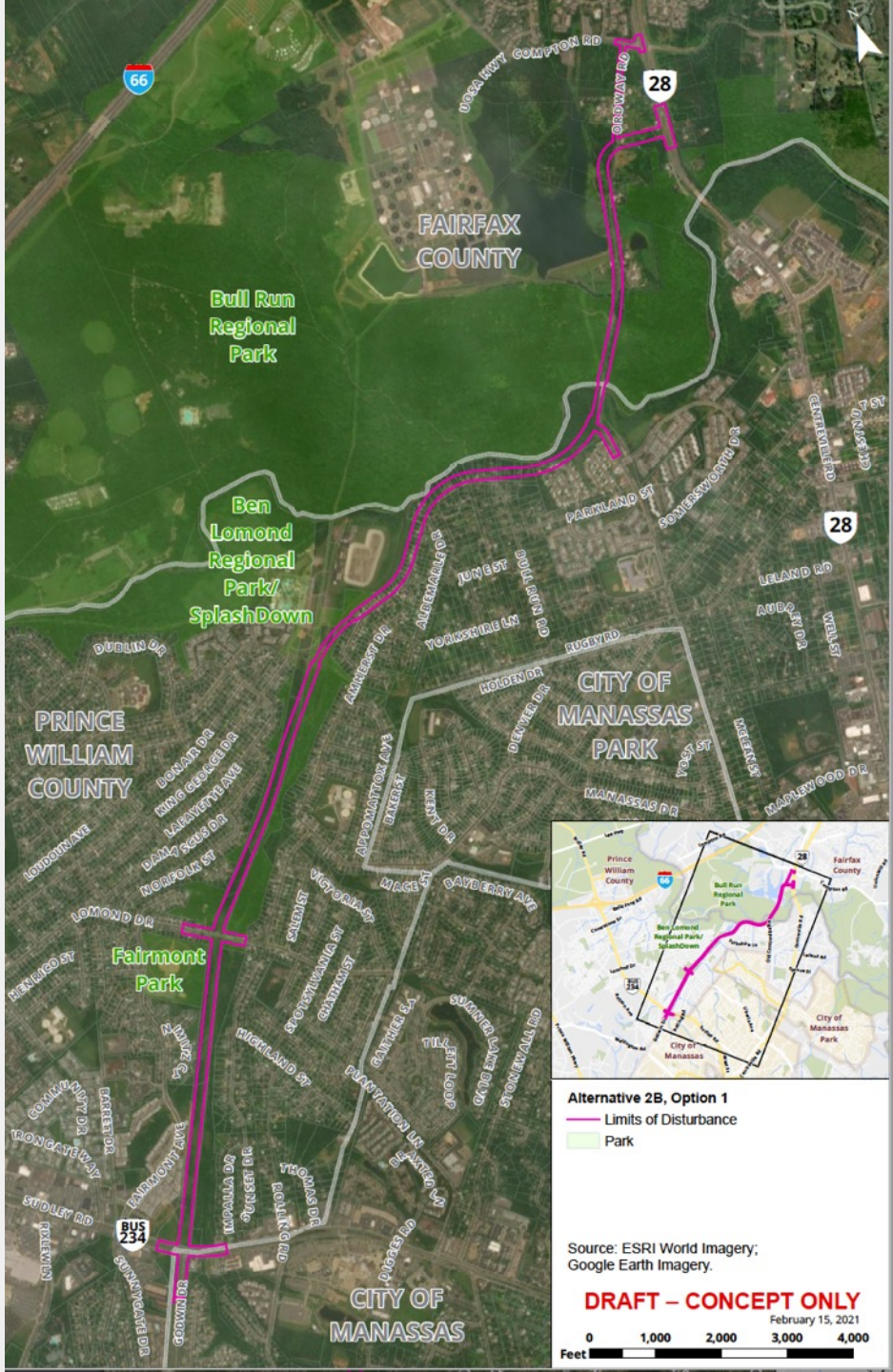
PWC Representante autorizado del Adquisición de Propiedad

Comentario General

Circunvalación de la Ruta 28

El Consejo de Supervisores del Condado de Prince William ha Aprobado la Opción de la Circunvalación en la Ruta 28 en Septiembre del 2020

- Este mapa representa el concepto del corredor de la Circunvalación de la Ruta 28.
- Los detalles del corredor serán finalizados durante la Fase de Diseño e Ingeniería (Fase 2).
- La actual Circunvalación puede ser más pequeña de como está representado en el mapa.



Adquisición de Propiedad

Circunvalación de la Ruta 28

Preguntas Importantes

1. ¿Cómo determinará qué casas y negocios se verán afectados por la circunvalación de la Ruta 28?
2. ¿Cuál es el proceso del Adquisition de Propiedad?
3. ¿Cuándo notificará a los miembros de la comunidad afectados? ¿Quién se pondrá en contacto con ellos?
4. ¿Qué derechos tienen los miembros de la comunidad afectados?
5. ¿Cómo ayudará el condado a las familias y empresas desplazadas por la construcción de la Ruta 28 Bypass?
6. ¿Cómo determinará el condado el valor de la propiedad quitado durante el proceso?
7. ¿Cómo puede la comunidad mantenerse involucrada? ¿Qué oportunidades hay disponibles para proporcionar información?

Lo Que Sabemos Hoy

Circunvalación
de la Ruta 28

¿Cómo determinará qué casas y negocios se verán afectados por la circunvalación de la Ruta 28?

- **Durante la fase de Diseño e Ingeniería, que tendrá una duración aproximada de 18-36 meses, se completarán las siguientes actividades para determinar la alineación final de la circunvalación que tiene el menor impacto negativo en los hogares y negocios comunitarios.**
  - Diseño de ingeniería
  - Análisis de tráfico
  - topografía
  - Derecho de Paso y Coordinación de Utilidades
  - Presentación del plan al Condado de Prince William y Fairfax
  - Aprobación de diseño

- **Habrá amplias oportunidades para que el público proporcione comentarios a lo largo de este tiempo, incluyendo**
  - Al menos 5 reuniones oficiales de información pública.
  - 2 reuniones de audiencia pública de diseño adicionales (una en PWC, otra en Fairfax)
  - Varias otras sesiones de información, eventos y comunicaciones.
  - Una reunión de información pública en el 30% del diseño y una audiencia pública formal en el 70% del diseño.

Sesiones públicas y diversas comunicaciones

Diseño de nivel de Adquisicion de Propiedad aprobado

Miembros de la comunidad afectados notificados por tasador

Evaluación de diseno completada

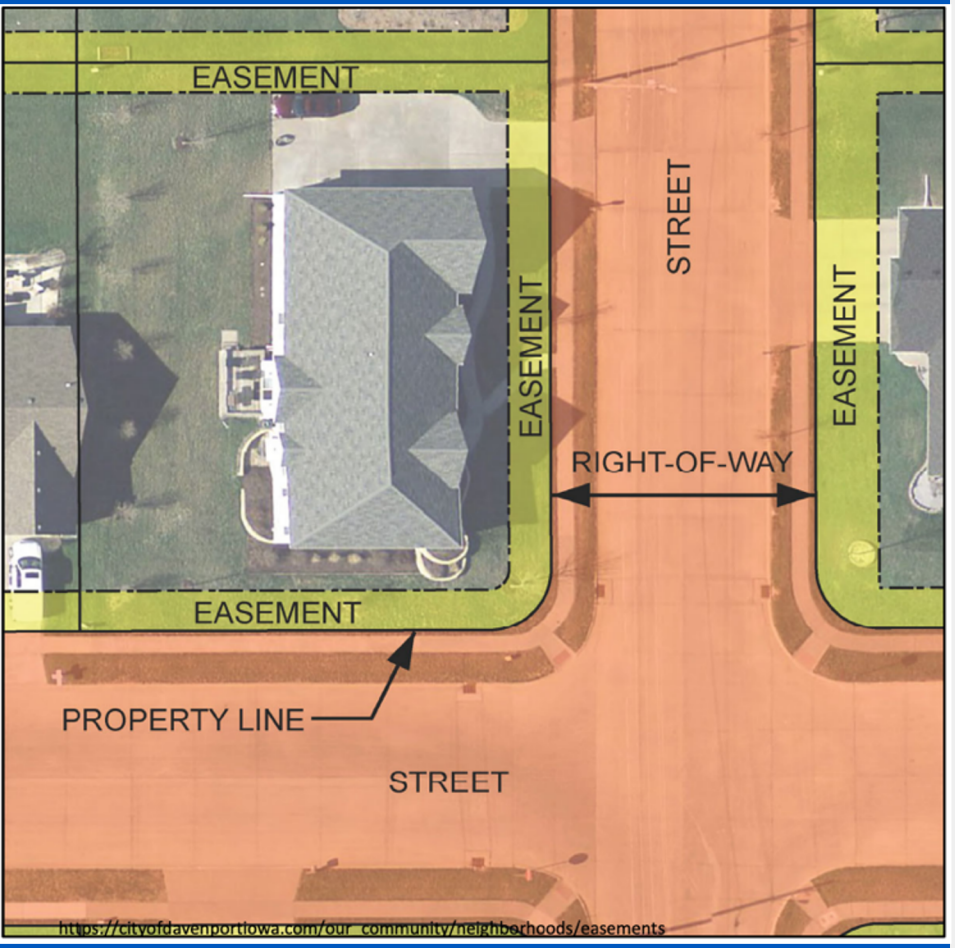
Oferta hecha a los miembros de la comunidad afectada

Compensación

¿Cuál es el Proceso de Adquisición de Propiedad?

A menudo es necesario adquirir tierras de propietarios privados para completar los proyectos de transporte de PWC DOT, tales como carreteras, intercambios, aceras y senderos. Este proceso de adquisición se conoce como derecho de paso.

- Los derechos de propiedad privada están protegidos por el Código de Virginia y la Constitución de los Estados Unidos.
- El Condado de Prince William se adhiere a estos derechos fundamentales y se compromete a tratar a todos los residentes, inquilinos y propietarios con justicia y respeto.



Definiciones Importantes

- **Adquisición:** Proceso de adquisición de propiedades.
- **Quick-Takes:** Permite al Condado adquirir propiedades en lugar de la condena típica, permitiendo una compensación de propiedad.
- **Evaluación (Appraisal):** Declaración escrita preparada independientemente por un tasador externo cualificado que proporciona un valor definido de una propiedad respaldada por información proporcionada por el propietario y análisis de información relevante del mercado y comparables.
- **Servidumbre (Easement):** Una servidumbre es un derecho de propiedad para usar la totalidad o parte de la tierra para algún propósito específico y puede ser permanente o temporal.
  - Ejemplo: Servidumbres permanentes para servicios públicos, estructuras de drenaje, mantenimiento
  - Ejemplo:. Servidumbre temporal para la construcción
- **Condena:** Proceso legal de adquisición de propiedad privada para uso público o propósito a través del poder de dominio eminente.
  - Por lo general, la condena no se utiliza hasta que se hayan agotado todos los intentos de llegar a un acuerdo mutuamente satisfactorio a través de negociaciones.

¿Qué Pasará Después?

Circunvalación
de la Ruta 28

¿Cuándo se notificará a los miembros de la comunidad afectados? ¿Por quién?

- Los residentes potencialmente afectados serán notificados de las reuniones públicas oficiales con anticipación, así como actualizaciones proporcionadas sobre la ruta propuesta durante las reuniones
- Una vez que el diseño a nivel derecho de vía de la circunvalación de la ruta 28 sea respaldado por los Supervisores del Condado de PWC, los representantes del condado se comunicarán con los miembros de la comunidad afectados : propietarios, inquilinos y propietarios de negocios.
- Los representantes del condado realizarán entrevistas preliminares para determinar la noticia de los propietarios e inquilinos de viviendas y negocios desplazados, para viviendas que cumplan con los estándares legales para viviendas decentes, seguras y sanitarias.

¿Qué derechos tengo?

Si usted es desplazado por el Proceso del Adquisicion de Propiedad, usted tiene derecho a lo siguiente:

- Tanto los propietarios como los inquilinos tienen derechos específicos
- Vivienda de repuesto que ha sido inspeccionada y aprobada como decente, segura y sanitaria.
- Vivienda comparable basada en las características de su casa actual y su proximidad al trabajo, escuelas, tiendas e iglesias.
- Un suplemento de vivienda si el coste de la vivienda comparable supera el valor tasado de su vivienda actual
- Total transparencia y asistencia del Condado durante el proceso

¿Cómo ayudará el Condado a las familias y empresas desplazadas por la Construcción de Circunvalación de la Ruta 28?

- Un representante del condado se pondrá en contacto y entrevistará a los propietarios/inquilinos para averiguar las necesidades.
- Los servicios y pagos de reubicación se explicarán de acuerdo con la elegibilidad del propietario de la propiedad.
- Durante la entrevista inicial, se determinarán las necesidades y deseos de vivienda, así como la necesidad de asistencia.
- Los propietarios recibirán una lista actual de propiedades comparables y una determinación por escrito del monto del pago de la vivienda de reemplazo.
- Si es necesario, se ofrecerá transporte para inspeccionar la vivienda de reemplazo.
- El Condado proporcionará información o ayudará a los propietarios a obtener asistencia de otras fuentes como un medio para minimizar las dificultades para adaptarse a la nueva vivienda.
- El propietario de la propiedad o el inquilino no está obligado a mudarse a menos que al menos una vivienda comparable decente, segura y de reemplazo sanitario esté disponible.

¿Cómo determinará el Condado el valor de mi casa o propiedad?

- Durante la fase de diseño, PWC DOT determina los impactos específicos de la propiedad
- Después de identificar los impactos de la propiedad, los propietarios e inquilinos serán notificados por los representantes del Condado.
- Un tasador independiente de terceros inspeccionará el establecimiento e intentará ponerse en contacto con el propietario del establecimiento para obtener información adicional sobre el establecimiento.
- El tasador desarrolla/proporciona un informe que será la base para la compensación que se ofrecerá para la propiedad.
- Después de que se apruebe la oferta de compensación, y se apruebe la autorización de derecho de vía, los representantes del Condado comenzarán las negociaciones con el propietario de la propiedad que incluirán una oferta por escrito de compensación justa por la compra de la propiedad.
- Los representantes del condado proporcionarán el tiempo adecuado para considerar la oferta escrita. El propietario de la propiedad tiene la capacidad de presentar información adicional, incluyendo la solicitud de modificaciones a los términos y condiciones propuestos de la compra.

Cómo Mantenerse Involucrado

Circunvalación de la Ruta 28

¿Qué oportunidades hay disponibles para aportar información sobre cuestiones ambientales?

Póngase en contacto con Route28Bypass@pwcgov.org

Asistir y proporcionar aportaciones en sesiones de información pública adicionales

Virtual Information Sesion el próximo miércoles 2 de junio a las 7 PM

Conéctese con su Supervisor del Condado

¿Cómo puedo encontrar la información más reciente sobre el proyecto?

Los siguientes esfuerzos continuarán durante todo el ciclo de vida del proyecto

1. Sesion de Informativa

Próxima reunión de información virtual el 2 de Junio

2. Página de Web del Circunvalacion de Ruta 28

3. Informes de las Reuniones

Consejo de Supervisora y otros Listservs de PWC,

Facebook, y Twitter