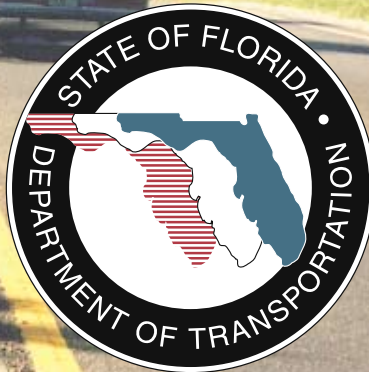
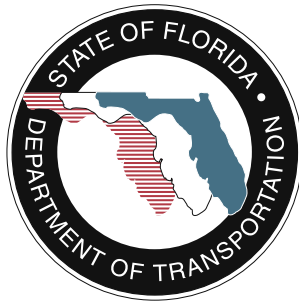


EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE BIENES RAÍCES



Efectivo el 1° de abril del 2006

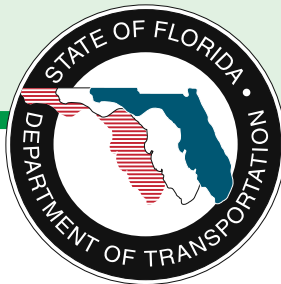
EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE BIENES RAÍCES



Publicado por el Departamento de Transporte de la Florida,
Oficina de Derechos de Vías
<http://www.dot.state.fl.us/rightofway/>
Efectivo el 1° de abril del 2006

NUESTRA MISIÓN

El Departamento proporcionará un sistema seguro de transporte que garantice la movilidad de personas y bienes, contribuya a la prosperidad económica y preserve la calidad de nuestro ambiente y de nuestras comunidades.



CONTENIDO

LA ADQUISICIÓN DE BIENES RAÍCES	6
Introducción.....	6
Avalúo de Bienes Raíces.....	7
Negociación para Compra de Bienes Raíces	7
Cierre de la Compra de Bienes Raíces	8
Dominio Eminente	9
Conclusión.....	10
VISIÓN RÁPIDA SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES RAÍCES	11
PERJUICIOS COMERCIALES	12
Introducción a Perjuicios Comerciales.....	12
Elegibilidad para Perjuicios Comerciales.....	13
Diligenciamiento de Reclamación por Perjuicios Comerciales	13
Respuesta del Departamento a su Reclamación por Perjuicios Comerciales.....	14
Pago de una Reclamación por Perjuicios Comerciales	14
Cierre de Perjuicios Comerciales.....	15
Perjuicios Comerciales en Dominio Eminente	16
MAPA E INFORMACIÓN DISTRITAL DE REFERENCIA	17
APÉNDICE	18

LA ADQUISICIÓN DE BIENES RAÍCES

Introducción

Como dueño de una propiedad necesaria para un proyecto de transporte, usted es un participante clave en el mejoramiento de la red de transporte vital de la Florida. El Departamento de Transporte de la Florida, Oficina de Derechos de Vías, ha preparado este folleto para describir los procedimientos que el Departamento debe seguir, de acuerdo con la ley, para comprar su propiedad. Aquí también se explican sus derechos y opciones durante el proceso de adquisición. Si surgen preguntas luego de leer este folleto, no dude en preguntarnos lo que necesite. Queremos responderle en forma adecuada. Nuestro sincero deseo es trabajar con usted con el fin de alcanzar un acuerdo mutuo para la compra de su propiedad.



Antes de entregarle una oferta escrita, o al momento de hacerlo, sobre la compra de su propiedad, usted recibirá una carta en la que se le notifica sobre los derechos legales que tiene. La carta le explicará la naturaleza del proyecto para el cual se necesita su propiedad, describe la parte de su propiedad que se va a necesitar para dicho proyecto y le proporciona la designación del mismo y de la parcela que utilizaremos para identificar la porción de su propiedad que vamos a adquirir. La carta también incluirá la localización, dirección y número telefónico de la

oficina del Departamento en donde usted podrá obtener información adicional sobre el proyecto. Si usted solicita copias del avalúo hecho por nosotros a su propiedad, mapas de derechos de vías, o planes de construcción, nosotros le proporcionaremos dicho material dentro de un lapso de 15 días a partir del momento en que recibimos su solicitud. Si nuestros mapas de derechos de vías y planes de construcción no están completamente terminados en el momento en que usted lo solicita, nosotros le entregaremos lo que tengamos preparado hasta ese momento.

El Departamento le reembolsará ciertos honorarios y costos en que usted incurra durante el proceso de adquisición, primordialmente por los servicios de un abogado y/o un evaluador. Sin embargo, la ley estipula ciertas limitaciones para este reembolso. Le recomendamos que nos permita hacerle nuestra oferta y explicarle con más detalle el proceso de reembolso.

Avalúo de Bienes Raíces

Un evaluador o un especialista en Bienes Raíces que trabaja con el Departamento se pondrá en comunicación con usted, y se encargará de evaluar o estimar el valor de su propiedad. El especialista en Bienes Raíces debe inspeccionar su propiedad como parte del proceso de evaluación. Recomendamos que usted esté presente durante la inspección y que suministre cualquier información que usted considere que influye en el valor de su propiedad.



Usted puede obtener su propio avalúo sobre la porción de su propiedad que va a ser adquirida. El Departamento considerará su avalúo para determinar el monto que nosotros consideremos que brinda una plena compensación. Cuando compremos su propiedad, nosotros le reembolsaremos los costos en que usted haya incurrido para pagarle a su evaluador, siempre y cuando dicho costo no supere el costo usual y acostumbrado que se paga por dichos servicios en la comunidad donde habita. Para que el Departamento pague los honorarios de avalúo, usted nos debe dar una copia de su avalúo y una factura en la que aparezcan los servicios efectuados, su fecha correspondiente, tarifa por hora de servicios y monto de los honorarios. Asegúrese de que su evaluador conozca los requisitos del Departamento para el pago honorarios.

Si no podemos llegar a un acuerdo sobre el monto de los honorarios que debe pagar el Departamento, usted puede iniciar una acción en la Corte Distrital para que ésta fije dicha cantidad.

Negociación para Compra de Bienes Raíces

Usted recibirá una oferta escrita de compra de su propiedad. La oferta no será inferior al valor avaluado. Si sólo se va a adquirir una porción de su propiedad, la oferta también incluirá un monto necesario para compensarle por cualquier pérdida en el valor del resto de su propiedad como resultado de la adquisición parcial. Nosotros negociaremos con usted para tratar y alcanzar un contrato que sea mutuamente aceptable por la compra de su propiedad.



Usted puede hacer que lo represente un abogado u otro agente durante las negociaciones. Si decide que lo representen, le solicitaremos que nos haga llegar una autorización escrita, firmada por usted y por su representante. Una vez que hayamos recibido su autorización escrita, nosotros efectuaremos las negociaciones con su representante. Sin embargo, la oferta escrita inicial se le debe entregar directamente a usted. Si usted quiere, su representante autorizado puede estar presente cuando enviemos la oferta inicial.

Si usted decide que lo represente un abogado, el Departamento pagará unos honorarios razonables por sus servicios, siempre y cuando dicha persona tenga licencia para ejercer en la Florida. Si llegamos a un acuerdo con usted para comprar su propiedad, le pagaremos a su abogado para que revise y analice los detalles de la adquisición y para que le ayude a usted en las negociaciones. El monto por los honorarios de abogado se puede determinar bien sea con base en la información contenida en los Estatutos de la Florida, como se explica más adelante en este folleto en la sección titulada **Dominio Eminente** o, si ambas partes lo convenimos, con base en un número razonable de horas y una tarifa razonable por hora. Si pagamos con base en una tarifa por hora, el monto no puede ser superior al que usted podría esperar pagar si el Departamento no fuera responsable de las tarifas. Si no podemos llegar a un acuerdo en cuanto al precio de compra, los honorarios de abogado se pagarán como se describe más adelante en la sección **Dominio Eminente**. Favor observar que el Departamento no paga servicios de representantes que no sean abogados con licencia para ejercer en la Florida.



Si llegamos a un acuerdo en cuanto al monto de la compensación, se le pedirá a usted que firme un contrato de compra en el que acepta los términos de la venta. Por ley, el Departamento debe esperar 30 días luego de firmado el contrato de compra antes de finalizar el contrato por la otorgación de la aceptación final de la agencia. Cuando se otorga la aceptación final de la agencia, el Departamento se pondrá en comunicación con usted para programar el cierre de la compra de bienes raíces descrito en este folleto en la sección de **Cierre de la Compra de Bienes Raíces**.

Usted no tiene que aceptar nuestra oferta de compensación por su propiedad. Puede hacer una contraoferta por el monto que considera apropiado y en nuestras negociaciones consideraremos esa contraoferta. Si no podemos llegar a un acuerdo en cuanto al monto de la compensación por su propiedad, el Departamento puede, como último recurso, tratar de adquirir su propiedad a través de la corte. Esto se conoce como “condena” y se explica más detalladamente en la sección titulada **Dominio Eminente**. Por ley, a usted se le deben dar por lo menos 30 días de plazo para responder, a partir de la fecha en que recibe nuestra oferta, antes de iniciar el proceso de condena. Favor tener en cuenta que si el Departamento debe optar por el proceso de condena, el pago de honorarios y costos se demorará hasta el final del litigio.

Cierre de la Negociación de Bienes Raíces

Al efectuar el cierre nosotros le daremos la garantía (cheque) por el monto convenido de compensación por su propiedad y por los perjuicios ocasionados al resto de su propiedad, si es aplicable. A cambio, a usted se le pedirá que firme los documentos apropiados para entregarle su propiedad al Departamento.

El pago de honorarios y costos también se hará al cierre. Los honorarios y

costos no afectarán lo convenido en cuanto al precio de los bienes raíces. Generalmente, los honorarios y costos se los pagamos directamente a usted. Sin embargo, si usted lo prefiere, le pagaremos directamente a su abogado/avaluador, siempre y cuando usted lo autorice por escrito.

Si llegamos a un acuerdo sobre el valor de su propiedad, pero no podemos acordar el monto de honorarios y costos que debe pagar el Departamento, podemos seguir adelante con el Cierre de la Negociación de Bienes Raíces y postergar el pago de los honorarios y costos. En última instancia, si no podemos llegar a un acuerdo sobre honorarios y costos, usted tiene derecho a registrar una acción en la Corte del Circuito y hacer que la Corte decida el monto que se ha de pagar.



Dominio Eminente

El Departamento siempre prefiere adquirir las propiedades mediante arreglos negociados. Sin embargo, si luego de las negociaciones no podemos acordar el precio que se debe pagar por su propiedad, el Departamento debe considerar la posibilidad de la adquisición apelando a la corte, en lo que se denomina “condena”. Ya que el Estado tiene la responsabilidad de proporcionar vías para el transporte, el Estado tiene el derecho a adquirir la propiedad privada necesaria para construir dichas vías. El derecho a adquirir propiedad privada a través de la condena se conoce como el poder de dominio eminente.



Aunque el Estado tiene el derecho a adquirir la propiedad privada, se debe asegurar de que el propietario quede completamente compensado por la propiedad. En un proceso judicial de condena, un jurado puede decidir el monto final que el Departamento debe pagar. Sin embargo, si el Departamento registra un proceso judicial de condena, nosotros continuaremos adelantando negociaciones con usted y su abogado para tratar de llegar a un monto satisfactorio para ambas partes a fin de compensar su propiedad. Si llegamos a un acuerdo en cuanto a los términos del pago, el proceso de condena habrá concluido, y sus honorarios y costos le serán pagados según se describe en este folleto.

Si el Departamento busca una acción de condena, sus honorarios de abogado le serán pagados de acuerdo con la información contenida en los Estatutos de la Florida. Los honorarios se calcularán como un porcentaje del beneficio que el abogado obtenga para usted. El término beneficio significa la diferencia entre el monto que dictamina la corte (monto del dictamen final) y el monto de la última oferta escrita hecha por el Departamento antes de que usted contratara al abogado. Si no hubo ninguna oferta escrita antes de que usted contratara al abogado, el beneficio se calculará desde la primera oferta escrita hecha por el Departamento luego de que usted contrató al abogado. Al determinar el

monto del beneficio con el fin de calcular los honorarios de abogado, la corte también puede considerar los beneficios no monetarios que el abogado obtiene para usted.

Después de que hayan transcurrido 120 días desde el momento en que usted registra su respuesta a nuestro litigio, usted le puede hacer una oferta al Departamento para dirimir todos los reclamos, excepto honorarios y costos. Esta oferta se conoce como la oferta del defendido en el proceso. Si el Departamento rechaza su oferta del defendido en el proceso, y el monto que dictamina la corte (monto del dictamen final), aparte de intereses, es igual o superior a su oferta del defendido en el proceso, los honorarios de su abogado se pagarán con base en un monto que la corte determine como el valor que se esperaría que usted pagara si el Departamento no fuera responsable del pago. Favor tener en cuenta que la ley limita su oferta del defendido en el proceso hasta por un máximo de \$100.000.

Los costos razonables en que usted incurra por servicios diferentes a los servicios legales, como resultado de la condena, también los pagará el Departamento. Sin embargo, el pago de estos costos puede verse limitado si después de 120 días desde la fecha en que usted registra su respuesta a nuestro litigio, el Departamento hace una propuesta para pagar todas las reclamaciones, excluyendo honorarios y costos (oferta del demandante en el proceso). Si usted rechaza nuestra oferta en el proceso y el monto que la corte dictamina (monto del dictamen final), aparte de intereses, es igual o menor que nuestra oferta en el proceso, usted será responsable de todos los costos en que incurra luego de la fecha en que rechazó nuestra oferta en el proceso.

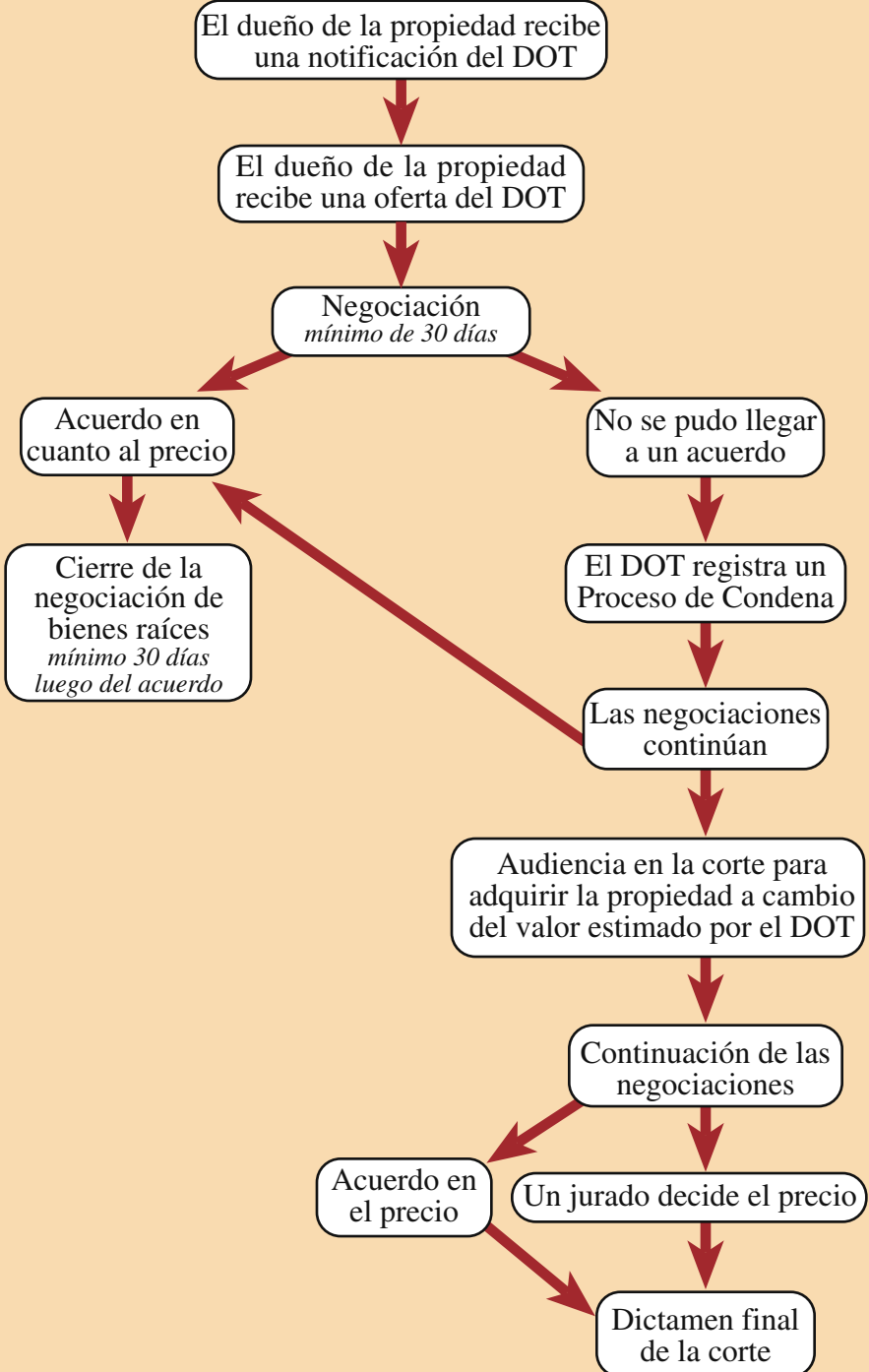
La ley no permite que el Departamento pague intereses sobre montos de honorarios y costos.

Conclusión

Comprendemos que un proyecto de transporte que requiera la adquisición de propiedad privada puede ocasionar preocupación y suscitar muchas preguntas. Estamos muy interesados en escuchar sus inquietudes y responder a sus preguntas. Usted tendrá el tiempo adecuado para obtener toda la información que necesite para estudiar sus opciones y tomar decisiones bien documentadas. Tenga confianza en que haremos todo cuanto esté a nuestro alcance no sólo para ser sensibles ante sus necesidades y para responder a ellas, sino para asegurarnos de que usted recibirá todo lo que corresponde a sus derechos.

Los derechos explicados en este folleto se derivan del Capítulo 73 de los Estatutos de la Florida. Las partes importantes del Capítulo 73 se brindan a modo de información (ver apéndice).

Visión rápida sobre la ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES



PERJUICIOS COMERCIALES

Introducción Perjuicios Comerciales



En la Florida, los negocios localizados en propiedades adquiridas para proyectos de vías pueden, en determinadas circunstancias, ser elegibles para recibir compensación por perjuicios ocasionados directamente por dichas adquisiciones. El Departamento de Transporte de la Florida, Oficina de Derechos de Vías, ha preparado este folleto para explicarle sus derechos y responsabilidades y para explicarle de qué manera registrar, si usted es elegible, una reclamación por perjuicios comerciales. También explica los procedimientos que nosotros debemos seguir

para compensar sus reclamaciones por perjuicios comerciales. Si usted tiene preguntas luego de leer este folleto, no dude en preguntarnos lo que necesite. Queremos responderle en forma adecuada. Nuestro sincero deseo es el de trabajar con usted para asegurarnos de que se le indemnice por cualquier perjuicio legalmente compensable que afecte sus experiencias comerciales.

Después o al momento de entregarle una oferta escrita de compra al dueño de la propiedad en la cual el negocio suyo está localizado, usted recibirá una carta en la que se le informa sobre los derechos legales que tiene. La carta le explicará la naturaleza del proyecto para el cual se necesita la propiedad, describe la parte de la propiedad que se va a necesitar para dicho proyecto y le proporciona a usted la designación del proyecto y de la parcela que utilizaremos para identificar la porción de la propiedad que vamos a adquirir. La carta también incluirá la localización, dirección y número telefónico de la oficina del Departamento en donde usted podrá obtener información adicional sobre la propiedad y el proyecto. Si usted solicita copias del avalúo hecho por nosotros, sobre el cual se basa la oferta hecha al propietario, o requiere mapas de derechos de vías, o planes de construcción, nosotros le proporcionaremos dicho material dentro de un lapso de 15 días hábiles a partir del momento en que recibimos su solicitud. Si nuestros mapas de derechos de vías y planes de construcción no están completamente terminados en el momento en que usted lo solicita, nosotros le entregaremos lo que tengamos preparado hasta ese momento.

El Departamento puede reembolsar ciertos honorarios y costos en que usted incurra como consecuencia de ser elegible para una reclamación por perjuicios comerciales, primordialmente los servicios de un abogado y/o un contador o experto en perjuicios comerciales. Favor tener en cuenta que el Departamento no puede pagar honorarios y costos si su negocio no cumple con los requisitos de elegibilidad descritos más adelante en este folleto en la sección **Elegibilidad por Perjuicios Comerciales**.

Elegibilidad por Perjuicios Comerciales

Para poder calificar para el pago de perjuicios comerciales se debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Usted debe tener un interés en los bienes raíces (en forma de alquiler, escritura, etc.) sobre la porción de la propiedad que está siendo adquirida por el Departamento.
2. La adquisición debe ser una adquisición parcial de la propiedad en la cual su negocio está localizado. Si el Departamento adquiere toda la propiedad en la cual su negocio está localizado, su negocio no califica para perjuicios.
3. Su negocio debe haber estado en operación en ese lugar por lo menos durante los cinco años inmediatamente anteriores a la adquisición por parte del Departamento.
4. Usted debe estar en capacidad de demostrar que cualquier perjuicio que reclame es consecuencia directa de la pérdida de la propiedad. Los efectos sobre actividades de construcción u otros efectos incidentales a la construcción no son compensables.

Diligenciamiento de Reclamación por Perjuicios Comerciales

Si su negocio es perjudicado por la adquisición del Departamento y califica de acuerdo con lo descrito en la sección titulada **Elegibilidad por Perjuicios Comerciales**, usted estará interesado en reclamar por perjuicios comerciales. Si reclama por perjuicios, usted le debe presentar al Departamento una oferta escrita de buena fe para el pago de su reclamación por perjuicios comerciales, con no más de 180 días luego de haber recibido la notificación descrita en la sección **Introducción a Perjuicios Comerciales**.

Su oferta escrita debe ser enviada por correo certificado con copia de recibo solicitada a la Oficina de Derechos de Vías del Departamento cuya dirección aparece en la notificación descrita en la sección **Introducción a Perjuicios Comerciales**. Si usted no presenta dentro del tiempo especificado su oferta para el pago de su reclamación por perjuicios comerciales, su reclamación perderá el derecho a entrar en procesos futuros de condena. Si usted es el dueño del negocio conjuntamente con otras personas, debe coordinarse con los otros propietarios para que hagan solo una reclamación por perjuicios comerciales.

Su oferta para perjuicios comerciales debe incluir una explicación sobre la naturaleza, extensión y valor monetario de los perjuicios que usted reclama. La oferta la debe preparar usted como dueño del negocio, un contador público certificado o un experto en perjuicios comerciales que esté familiarizado con la naturaleza de las operaciones de sus negocios. Con su oferta usted también debe incluir copias de sus registros comerciales que sustenten su oferta de buena fe. Como lo



estipula la ley, los registros comerciales incluyen, pero no se limitan a, copias de declaraciones de impuestos federales, de declaraciones de retenciones de impuestos federales, declaraciones de impuestos varios federales, impuestos estatales de ventas, balances, estados de pérdidas y ganancias, y declaraciones de impuestos estatales corporativos por los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de la notificación del Departamento, según se describe en **Introducción a Perjuicios Comerciales**, las cuales sean atribuibles a la operación comercial en la propiedad que se va a adquirir, así como copias de cualquier otro registro o registros que sustenten su reclamación por perjuicios comerciales. Si usted desea que el Departamento mantenga la información de su negocio confidencial tiene que pedir por escrito.

Favor tener en cuenta que la no entrega de los registros necesarios para sustentar su reclamación puede limitar el monto de honorarios de abogado que usted podría recibir en caso de ser elegible.

Respuesta del Departamento a su Reclamación por Perjuicios Comerciales

Dentro de un lapso de 120 días después de que hayamos recibido su oferta, nosotros tendremos la opción de aceptarla, rechazarla o hacer una contraoferta para el pago de su reclamación. Nuestra respuesta será por escrito y le será enviada por correo certificado con copia de recibo solicitada.

Si usted no entrega los registros, como se describe en **Diligenciamiento de Reclamación por Perjuicios Comerciales**, y en procesos posteriores se encuentra que esos registros son necesarios para determinar el monto de sus perjuicios comerciales, el Departamento le hará una contraoferta escrita dentro de un lapso de 90 días luego de haber recibido los registros adicionales. Esa contraoferta establecerá la base para calcular sus honorarios de abogado según se describe más adelante en la sección de **Perjuicios Comerciales en Dominio Eminente**.

Pago de una Reclamación por Perjuicios Comerciales

Si llegamos a un acuerdo sobre el monto de sus perjuicios comerciales, programaremos un cierre de perjuicios comerciales según se describe más adelante en la sección **Cierre de Perjuicios Comerciales**.

El Departamento pagará costos razonables en que usted incurra al preparar y presentar su reclamación por perjuicios comerciales. Estos costos incluyen, pero no se limitan a, los costos de contratar a un contador público certificado o a un experto en perjuicios comerciales. Para pagarle sus costos usted nos debe entregar copias de todo lo elaborado por sus expertos para quienes usted está tratando de obtener el pago. El Departamento pagará con base en tarifas usuales y acostumbradas para dichos servicios en la comunidad en donde está localizado su negocio. Usted debe entregar facturas en las que se detallen los servicios prestados, la fecha respectiva, la tarifa por hora y el total de los honorarios.

Si usted prefiere que lo represente un abogado, el Departamento pagará honorarios razonables por sus servicios, siempre y cuando el abogado tenga licencia para trabajar en la Florida. Si aceptamos su oferta inicial para el pago de sus reclamación por perjuicios comerciales, o si dicho pago se basa en su aceptación a nuestra contraoferta inicial, el monto de los honorarios se basará en el monto que usted podría esperar pagar si el Departamento no fuera responsable de los honorarios. Nosotros pagaremos unos honorarios razonables para que su abogado le ayude a preparar y presentar su reclamación con base en un número razonable de horas y una tarifa razonable por hora.

Si el acuerdo del pago no se basa en nuestra aceptación de su oferta inicial o de su aceptación de nuestra contraoferta inicial, el pago de los honorarios de abogado se basará en una fórmula estatutaria, descrita posteriormente en este folleto en la sección **Perjuicios Comerciales en Dominio Eminente**. Favor tener en cuenta que si se hace necesario establecer el monto de sus perjuicios comerciales mediante dominio eminente, el pago de honorarios y costos se demorará hasta la conclusión del litigio.

Cierre de Perjuicios Comerciales

Al efectuar el cierre de perjuicios comerciales nosotros le daremos la garantía (cheque) por el monto convenido de sus perjuicios. A cambio, a usted se le pedirá que firme los documentos necesarios indicando que su reclamación por perjuicios comerciales ha sido pagada. El pago de honorarios y costos también se efectuará al cierre. Los honorarios y costos no afectarán lo que se acuerde en cuanto al pago de la reclamación. Generalmente los honorarios y costos se le pagan directamente a usted. No obstante, si usted lo prefiere, puede autorizar por escrito para que le paguemos directamente a su abogado y/o contador o experto en perjuicios comerciales.

Si llegamos a un acuerdo sobre el monto de sus perjuicios comerciales pero no sobre el monto de los honorarios y costos que ha de pagar el Departamento, podemos seguir avanzando con el cierre de los perjuicios comerciales y postergar el pago de honorarios y costos. En última instancia, si no llegamos a un acuerdo sobre el monto de honorarios y costos, usted tiene derecho a registrar una acción en la Corte del Circuito y hacer que la Corte decida sobre el monto a pagar.



Perjuicios Comerciales en Dominio Eminente

Si se hace necesario resolver su reclamación por perjuicios comerciales mediante un proceso de condena, los costos razonables en que usted incurra, diferentes a los honorarios de abogado, le serán pagados de acuerdo con lo que determine la Corte.



Si el arreglo de pago se alcanza con base en que aceptamos su oferta inicial de buena fe, o sobre su aceptación de nuestra contraoferta inicial, el monto de los honorarios se basará en el monto que usted esperaría pagar si el Departamento no fuera responsable de los honorarios. En caso contrario, los honorarios de abogado se pagarán

con base en una fórmula estatutaria aplicada al monto del beneficio que su abogado logre para usted. Para propósitos de calcular los honorarios de abogado por montos concedidos por perjuicios comerciales, “beneficio” es la diferencia entre el monto del dictamen final y el monto de la contraoferta inicial del Departamento. Para propósitos de calcular el beneficio, la contraoferta inicial del Departamento será el monto inicial que nosotros le ofrecemos a usted en respuesta a su reclamación. Si nosotros rechazamos su reclamación inicial y más adelante se determina que usted tiene derecho a perjuicios comerciales, la contraoferta del Departamento se considerará equivalente a cero. Si usted no entrega todos los documentos necesarios para sustentar su reclamación, el monto de la contraoferta del Departamento será el monto de nuestra primera oferta escrita luego de recibir los registros adicionales.

La ley no permite que el Departamento pague intereses sobre montos de honorarios y costos.

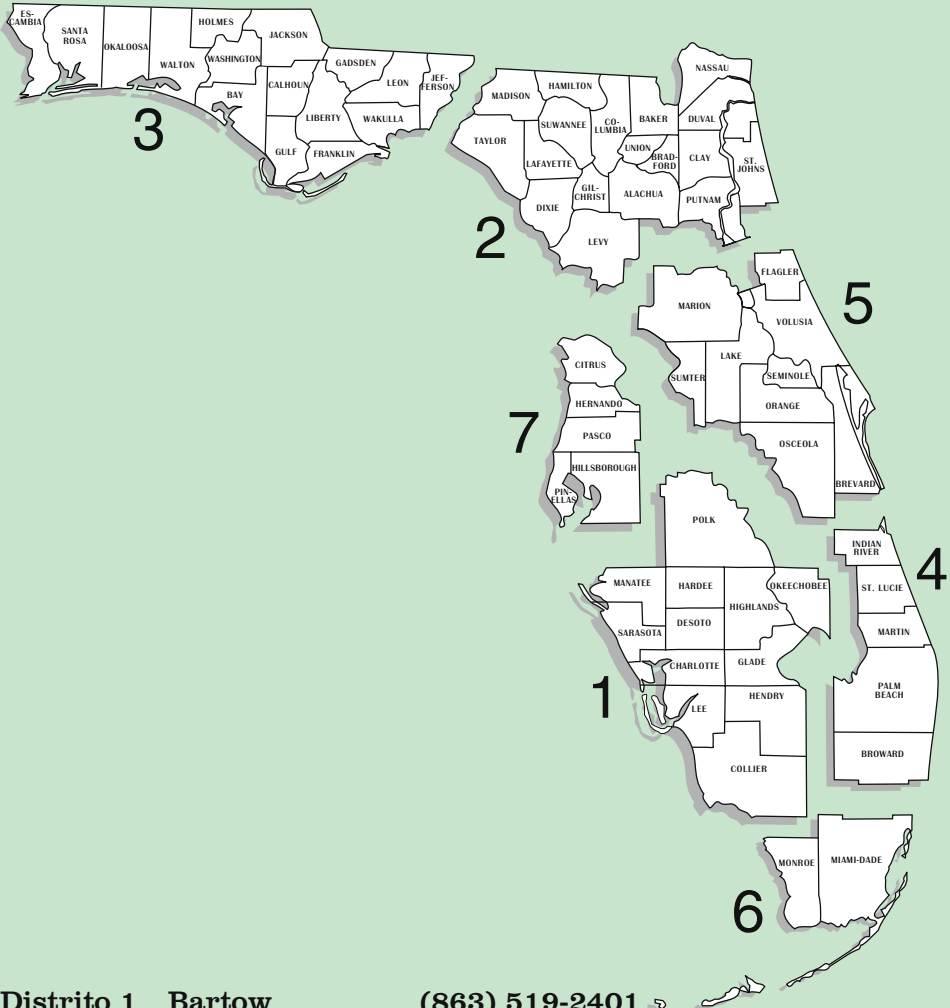


Conclusión

Tenga la seguridad de que nosotros queremos compensarlo por los perjuicios elegibles que su negocio experimente como resultado de nuestra adquisición. Usted nos puede ayudar a hacerlo si nos proporciona todos los registros necesarios para sustentar su reclamación por perjuicios y si trabaja con nosotros para llegar a un acuerdo que sea mutuamente satisfactorio.

Los derechos explicados en este folleto se derivan del Capítulo 73 de los Estatutos de la Florida. Las partes importantes del Capítulo 73 se brindan a modo de información (ver apéndice).

Derechos de Vías Sedes del Distrito



Distrito 1	Bartow	(863) 519-2401
Distrito 2	Lake City	(386) 758-3743
Distrito 3	Chipley	(850) 638-0250
Distrito 4	Ft. Lauderdale	(954) 777-4242
Distrito 5	DeLand	(386) 943-5049
Distrito 6	Miami	(305) 470-5150
Distrito 7	Tampa	(813) 975-6022
Turnpike	Orlando	(407) 532-3999

Apéndice

Florida Statutes / Chapter 73 / 73.015 Presuit negotiation

73.015 Presuit negotiation.—

(1) Effective July 1, 2000, before an eminent domain proceeding is brought under this chapter or chapter 74, the condemning authority must attempt to negotiate in good faith with the fee owner of the parcel to be acquired, must provide the fee owner with a written offer and, if requested, a copy of the appraisal upon which the offer is based, and must attempt to reach an agreement regarding the amount of compensation to be paid for the parcel.

(a) No later than the time the initial written or oral offer of compensation for acquisition is made to the fee owner, the condemning authority must notify the fee owner of the following:

1. That all or a portion of his or her property is necessary for a project.
2. The nature of the project for which the parcel is considered necessary, and the parcel designation of the property to be acquired.
3. That, within 15 business days after receipt of a request by the fee owner, the condemning authority will provide a copy of the appraisal report upon which the offer to the fee owner is based; copies, to the extent prepared, of the right-of-way maps or other documents that depict the proposed taking; and copies, to the extent prepared, of the construction plans that depict project improvements to be constructed on the property taken and improvements to be constructed adjacent to the remaining property, including, but not limited to, plan, profile, cross-section, drainage, and pavement marking sheets, and driveway connection detail. The condemning authority shall provide any additional plan sheets within 15 days of request.
4. The fee owner's statutory rights under ss. 73.091 and 73.092, or alternatively provide copies of these provisions of law.
5. The fee owner's rights and responsibilities under paragraphs (b) and (c) and subsection (4), or alternatively provide copies of these provisions of law.

(b) The condemning authority must provide a written offer of compensation to the fee owner as to the value of the property sought to be appropriated and, where less than the entire property is sought to be appropriated, any damages to the remainder caused by the taking. The owner must be given at least 30 days after either receipt of the notice or the date the notice is returned as undeliverable by the postal authorities to respond to the offer, before the condemning authority files a condemnation proceeding for the parcel identified in the offer.

(c) The notice and written offer must be sent by certified mail, return receipt requested, to the fee owner's last known address listed on the county ad valorem tax roll. Alternatively, the notice and written offer may be personally delivered to the fee owner of the property. If there is more than one owner of a property, notice to one owner constitutes notice to all owners of the property. The return of the notice as undeliverable by the postal authorities constitutes compliance with this provision. The condemning authority is not required to give notice or a written offer to a person who acquires title to the property after the notice required by this section has been given.

(d) Notwithstanding this subsection, with respect to lands acquired under s. 259.041, the condemning authority is not required to give the fee owner the current appraisal before executing an option contract.

(2) Effective July 1, 2000, before an eminent domain proceeding is brought under this chapter or chapter 74 by the Department of Transportation or by a county, municipality, board, district, or other public body for the condemnation of right-of-way, the condemning authority must make a good faith effort to notify the business owners, including lessees, who operate a business located on the property to be acquired.

(a) The condemning authority must notify the business owner of the following:

1. That all or a portion of his or her property is necessary for a project.
2. The nature of the project for which the parcel is considered necessary, and the parcel designation of the property to be acquired.

3. That, within 15 business days after receipt of a request by the business owner, the condemning authority will provide a copy of the appraisal report upon which the offer to the fee owner is based; copies, to the extent prepared, of the right-of-way maps or other documents that depict the proposed taking; and copies, to the extent prepared, of the construction plans that depict project improvements to be constructed on the property taken and improvements to be constructed adjacent to the remaining property, including, but not limited to, plan, profile, cross-section, drainage, pavement marking sheets, and driveway connection detail. The condemning authority shall provide any additional plan sheets within 15 days of request.

4. The business owner's statutory rights under ss. 73.071, 73.091, and 73.092.

5. The business owner's rights and responsibilities under paragraphs (b) and (c) and subsection (4).

(b) The notice must be made subsequent to or concurrent with the condemning authority's making the written offer of compensation to the fee owner pursuant to subsection (1). The notice must be sent by certified mail, return receipt requested, to the address of the registered agent for the business located on the property to be acquired, or if no agent is registered, by certified mail or personal delivery to the address of the business located on the property to be acquired. Notice to one owner of a multiple ownership business constitutes notice to all business owners of that business. The return of the notice as undeliverable by the postal authorities constitutes compliance with these provisions. The condemning authority is not required to give notice to a person who acquires an interest in the business after the notice required by this section has been given. Once notice has been made to business owners under this subsection, the condemning authority may file a condemnation proceeding pursuant to chapter 73 or chapter 74 for the property identified in the notice.

(c) If the business qualifies for business damages pursuant to s. 73.071(3)(b) and the business intends to claim business damages, the business owner must, within 180 days after either receipt of the notice or the date the notice is returned as undeliverable by the postal authorities, or at a later time mutually agreed to by the condemning authority and the business owner, submit to the condemning authority a good faith written offer to settle any claims of business damage. The written offer must be sent to the condemning authority by certified mail, return receipt requested. Absent a showing of a good faith justification for the failure to submit a business damage offer within 180 days, the court must strike the business owner's claim for business damages in any condemnation proceeding. If the court finds that the business owner has made a showing of a good faith justification for the failure to timely submit a business damage offer, the court shall grant the business owner up to 180 days within which to submit a business damage offer, which the condemning authority must respond to within 120 days.

1. The business damage offer must include an explanation of the nature, extent, and monetary amount of such damage and must be prepared by the owner, a certified public accountant, or a business damage expert familiar with the nature of the operations of the owner's business. The business owner shall also provide to the condemning authority copies of the owner's business records that substantiate the good faith offer to settle the business damage claim. If additional information is needed beyond data that may be obtained from business records existing at the time of the offer, the business owner and condemning authority may agree on a schedule for the submission of such information.

2. As used in this paragraph, the term "business records" includes, but is not limited to, copies of federal income tax returns, federal income tax withholding statements, federal miscellaneous income tax statements, state sales tax returns, balance sheets, profit and loss statements, and state corporate income tax returns for the 5 years preceding notification which are attributable to the business operation on the property to be acquired, and other records relied upon by the business owner that substantiate the business damage claim.

(d) Within 120 days after receipt of the good faith business damage offer and accompanying business records, the condemning authority must, by certified mail, accept or reject the business owner's offer or make a counteroffer. Failure of the condemning authority to respond to the business damage offer, or rejection thereof pursuant to this section, must be deemed to be a counteroffer of zero dollars for purposes of subsequent application of s. 73.092(1).

(3) At any time in the presuit negotiation process, the parties may agree to submit the compensation or business damage claims to nonbinding mediation. The parties shall agree upon a mediator certified under s. 44.102. In the event that there is a settlement reached as a result of mediation or other mutually acceptable dispute resolution procedure, the agreement reached shall be in writing. The written agreement provided for in this section shall incorporate by reference the right-of-way maps, construction plans, or other documents related to the taking upon which the settlement is based. In the event of a settlement, both parties shall have the same legal rights that would have been available under law if the matter had been resolved through eminent domain proceedings in circuit court with the maps, plans, or other documents having been made a part of the record.

(4) If a settlement is reached between the condemning authority and a property or business owner

prior to a lawsuit being filed, the property or business owner who settles compensation claims in lieu of condemnation shall be entitled to recover costs in the same manner as provided in s. 73.091 and attorney's fees in the same manner as provided in s. 73.092, more specifically as follows:

(a) Attorney's fees for presuit negotiations under this section regarding the amount of compensation to be paid for the land, severance damages, and improvements must be calculated in the same manner as provided in s. 73.092(1) unless the parties otherwise agree.

(b) If business damages are recovered by the business owner based on the condemning authority accepting the business owner's initial offer or the business owner accepting the condemning authority's initial counteroffer, attorney's fees must be calculated in accordance with s. 73.092(2), (3), (4), and (5) for the attorney's time incurred in presentation of the business owner's good faith offer under paragraph (2)(c). Otherwise, attorney's fees for the award of business damages must be calculated as provided in s. 73.092(1), based on the difference between the final judgment or settlement of business damages and the counteroffer to the business owner's offer by the condemning authority.

(c) Presuit costs must be presented, calculated, and awarded in the same manner as provided in s. 73.091, after submission by the business or property owner to the condemning authority of all appraisal reports, business damage reports, or other work products for which recovery is sought, and upon transfer of title of the real property by closing, upon payment of any amounts due for business damages, or upon final judgment.

(d) If the parties cannot agree on the amount of costs and attorney's fees to be paid by the condemning authority, the business or property owner may file a complaint in the circuit court in the county in which the property is located to recover attorney's fees and costs.

This shall only apply when the action is by the Department of Transportation, county, municipality, board, district, or other public body for the condemnation of a road right-of-way.

(5) Evidence of negotiations or of any written or oral statements used in mediation or negotiations between the parties under this section is inadmissible in any condemnation proceeding, except in a proceeding to determine reasonable costs and attorney's fees.

History.—s. 57, ch. 99-385; s. 8, ch. 2001-256.

Florida Statutes / Chapter 73 / 73.0155 Confidentiality; business records provided to a governmental condemning authority.

73.0155 Confidentiality; business information provided to a governmental condemning authority.—

(1) The following business information provided by the owner of a business to a governmental condemning authority as part of an offer of business damages under s. 73.015 is confidential and exempt from s. 24(a), Art. I of the State Constitution and s. 119.07(1) if the owner requests in writing that the information be held exempt:

(a) Federal tax returns or tax information confidential under 26 U.S.C. s. 6103.

(b) State tax returns or tax information confidential under s. 213.053.

(c) Balance sheets, profit-and-loss statements, cash-flow statements, inventory records, or customer lists or number of customers for a business operating on the parcel to be acquired.

(d) A franchise, distributorship, or lease agreement of which the business operating on the parcel to be acquired is the subject.

(e) Materials that relate to methods of manufacture or production, potential trade secrets, patentable material, or actual trade secrets as defined in s. 688.002.

(f) Other sensitive or proprietary information related to the business operating on the parcel to be acquired, if the owner attests in writing to the governmental condemning authority that:

1. The information is being relied upon to substantiate a claim for business damages under s. 73.015;

2. The information has not otherwise been publicly disclosed;

3. The information cannot be readily obtained by the public using alternative means;
4. The information is used by the business to protect or further a business advantage over those who do not know or use the information; and
5. The disclosure of the information would injure the business in the marketplace.

(2) At the time that any information made confidential and exempt from disclosure under subsection (1) is legally available or subject to public disclosure for any reason, that information is no longer confidential and exempt and shall be made available for inspection and copying.

(3) An agency as defined in s. 119.011 may inspect and copy records or information made confidential and exempt from disclosure under subsection (1) exclusively for the transaction of official business by, or on behalf of, an agency. An agency receiving this confidential and exempt information must maintain the confidentiality of that information. Any employee or agent of the agency receiving this confidential and exempt information who willfully and knowingly violates this subsection commits a misdemeanor of the first degree, punishable as provided by s. 775.082 or s. 775.083.

(4) This section does not prevent an agency from offering information made confidential and exempt from disclosure under subsection (1) as evidence in a legal proceeding and does not prevent a court from determining whether to close a portion of a court record from subsequent public disclosure after trial in order to maintain the confidentiality of that information.

(5) Subsection (1) is subject to the Open Government Sunset Review Act in accordance with s. 119.15 and expires on October 2, 2009, unless reviewed and reenacted by the Legislature.

History.--s. 1, ch. 99-224; s. 1, ch. 2004-46.

Florida Statutes / Chapter 73 / 73.032 Offer of judgment.

73.032 Offer of judgment.—

(1) This section shall provide the exclusive offer of judgment provisions for eminent domain actions.

(2) The petitioner may serve a defendant with an offer of judgment no sooner than 120 days after the defendant has filed an answer and no later than 20 days prior to trial.

(3) A defendant may make an offer to have judgment entered against defendant for payment of compensation by petitioner only for an amount that is under \$100,000, and such offer may be served on petitioner no sooner than 120 days after the defendant has filed an answer and no later than 20 days prior to trial.

(4)(a) The offer of judgment must:

1. Be in writing;
2. Settle all pending claims with that party or parties exclusive of attorney's fees and costs;
3. State that the offer is made pursuant to this section;
4. Name the parties to whom the offer is made;
5. Briefly summarize any relevant conditions;
6. State the total amount of the offer; and
7. Include a certificate of service.

(b) The offer of judgment must be served in the same manner as other pleadings upon the parties to whom it is made, but may not be filed with the court unless it is accepted or unless filing is necessary to enforce this section.

(c) The offer of judgment shall be deemed rejected unless accepted by filing both a written acceptance and the written offer with the court within 30 days after service of the offer, or before the trial begins if less than 30 days. Upon proper filing of both the offer and acceptance, the court shall enter judgment thereon. A rejection of an offer terminates the offer.

(d) The party making the offer may withdraw the offer in a writing served on the opposing party before a written acceptance is filed with the court. Once withdrawn in this manner, an offer is void.

(e) An offer of judgment which is rejected or which is withdrawn does not preclude the making of a subsequent offer of judgment; however, any such subsequent offer of judgment shall automatically void the prior offer of judgment as if the same had never been made.

(5) If a defendant does not accept the offer of judgment made by the petitioner and the judgment obtained by the defendant, exclusive of any interest accumulated after the offer of judgment was initially made, is equal to or less than such offer, then the court shall not award any costs incurred by the defendant after the date the offer of judgment was rejected.

(6) If the petitioner rejects the offer of judgment made by defendant and the judgment obtained by defendant, exclusive of any interest accumulated after the offer of judgment was initially made, is equal to or is more than such offer, then the court shall award a reasonable attorney's fee to the defendant based on the factors set forth in s. 73.092(2) and (3).

(7) At the time an offer of judgment is made by the petitioner, the petitioner shall identify and make available to the defendant the construction plans, if any, for the project on which the offer is based.

(8) Evidence of an offer of judgment is admissible only in proceedings to enforce an accepted offer or to determine the costs to be awarded a defendant pursuant to subsection (5) or a reasonable attorney's fee pursuant to subsection (6).

History—s. 53, ch. 90-136; s. 2, ch. 90-303; s. 1, ch. 94-162.

Florida Statutes / Chapter 73 / 73.071 Jury trial; compensation; severance damages; business damages.

73.071 Jury trial; compensation; severance damages; business damages.—

(1) When the action is at issue, and only upon notice and hearing to set the cause for trial, the court shall impanel a jury of 12 persons as soon as practical considering the reasonable necessities of the court and of the parties, and giving preference to the trial of eminent domain cases over other civil actions, and submit the issue of compensation to them for determination, which issue shall be tried in the same manner as other issues of fact are tried in the circuit courts.

(2) The amount of such compensation shall be determined as of the date of trial, or the date upon which title passes, whichever shall occur first.

(3) The jury shall determine solely the amount of compensation to be paid, which compensation shall include:

(a) The value of the property sought to be appropriated;

(b) Where less than the entire property is sought to be appropriated, any damages to the remainder caused by the taking, including, when the action is by the Department of Transportation, county, municipality, board, district or other public body for the condemnation of a right-of-way, and the effect of the taking of the property involved may damage or destroy an established business of more than 4 years' standing before January 1, 2005, or the effect of the taking of the property involved may damage or destroy an established business of more than 5 years' standing on or after January 1, 2005, owned by the party whose lands are being so taken, located upon adjoining lands owned or held by such party, the probable damages to such business which the denial of the use of the property so taken may reasonably cause; any person claiming the right to recover such special damages shall set forth in his or her written defenses the nature and extent of such damages; and

(c) Where the appropriation is of property upon which a mobile home, other than a travel trailer as defined in s. 320.01, is located, whether or not the owner of the mobile home is an owner or lessee of the property involved, and the effect of the taking of the property involved requires the relocation of such mobile home, the reasonable removal or relocation expenses incurred by such mobile home owner, not to exceed the replacement value of such mobile home. The compensation paid to a mobile home owner under this paragraph shall preclude an award to a mobile home park owner for such expenses of removal or relocation. Any mobile home owner claiming the right to such removal or relocation expenses shall set forth in his or her written defenses the nature and extent of such expenses. This paragraph shall not apply to any governmental authority exercising its power of eminent domain when reasonable removal or relocation expenses must be paid to mobile home owners under other provisions of law or agency rule applicable to such exercise of power.

(4) When the action is by the Department of Transportation, county, municipality, board, district, or other public body for the condemnation of a road, canal, levee, or water control facility right-of-way, the enhancement, if any, in value of the remaining adjoining property of the defendant property owner by reason of the construction or improvement made or contemplated by the petitioner shall be offset

against the damage, if any, resulting to such remaining adjoining property of the defendant property owner by reason of the construction or improvement. However, such enhancement in the value shall not be offset against the value of the property appropriated, and if such enhancement in value shall exceed the damage, if any, to the remaining adjoining property, there shall be no recovery over against such property owner for such excess.

(5) Any increase or decrease in the value of any property to be acquired which occurs after the scope of the project for which the property is being acquired is known in the market, and which is solely a result of the knowledge of the project location, shall not be considered in arriving at the value of the property acquired. For the purpose of this section, the scope of the project for which the property is being acquired shall be presumed to be known in the market on or after the condemnor executes a resolution which depicts the location of the project.

(6) The jury shall view the subject property upon demand by any party or by order of the court.

(7) If the jury cannot agree on a verdict the court shall discharge them, impanel a new jury, and proceed with the trial.

History.—s. 1, ch. 65-369; ss. 23, 35, ch. 69-106; s. 1, ch. 70-283; s. 1, ch. 77-51; s. 19, ch. 79-400; s. 36, ch. 85-180; s. 361, ch. 95-147; ss. 58, 59, ch. 99-385; ss. 56, 57, ch. 2002-20.

Florida Statutes / Chapter 73 / 73.091 Costs of the proceedings.

73.091 Costs of the proceedings.—

(1) The petitioner shall pay attorney's fees as provided in s. 73.092 as well as all reasonable costs incurred in the defense of the proceedings in the circuit court, including, but not limited to, reasonable appraisal fees and, when business damages are compensable, a reasonable accountant's fee, to be assessed by that court. No prejudgment interest shall be paid on costs or attorney's fees.

(2) At least 30 days prior to a hearing to assess costs under this section, the condemnee's attorney shall submit to the condemning authority for each expert witness complete time records and a detailed statement of services rendered by date, nature of services performed, time spent performing such services, and costs incurred, and a copy of any fee agreement which may exist between the expert and the condemnee or the condemnee's attorney.

(3) In assessing costs, the court shall consider all factors relevant to the reasonableness of the costs, including, but not limited to, the fees paid to similar experts retained in the case by the condemning authority or other parties and the reasonable costs of similar services by similarly qualified persons.

(4) In assessing costs to be paid by the petitioner, the court shall be guided by the amount the defendant would ordinarily have been expected to pay for the services rendered if the petitioner were not responsible for the costs.

(5) The court shall make specific findings that justify each sum awarded as an expert witness fee.

History.—s. 1, ch. 65-369; s. 2, ch. 87-148; s. 52, ch. 90-136; s. 1, ch. 90-303; s. 2, ch. 94-162; s. 60, ch. 99-385.

Florida Statutes / Chapter 73 / 73.092 Attorney's fees.

73.092 Attorney's fees.—

(1) Except as otherwise provided in this section and s. 73.015, the court, in eminent domain proceedings, shall award attorney's fees based solely on the benefits achieved for the client.

(a) As used in this section, the term "benefits" means the difference, exclusive of interest, between the final judgment or settlement and the last written offer made by the condemning authority before the defendant hires an attorney. If no written offer is made by the condemning authority before the defendant hires an attorney, benefits must be measured from the first written offer after the attorney is hired.

1. In determining attorney's fees, if business records as defined in s. 73.015(2)(c)2. and kept by the owner in the ordinary course of business were provided to the condemning authority to substantiate the business damage offer in s. 73.015(2)(c), benefits for amounts awarded for business damages must be based on the difference between the final judgment or settlement and the written counteroffer made by the condemning authority provided in s. 73.015(2)(d).

2. In determining attorney's fees, if existing business records as defined in s. 73.015(2)(c)2. and kept by the owner in the ordinary course of business were not provided to the condemning authority to substantiate the business damage offer in s. 73.015(2)(c) and those records which were not provided are later deemed

material to the determination of business damages, benefits for amounts awarded for business damages must be based upon the difference between the final judgment or settlement and the first written counteroffer made by the condemning authority within 90 days from the condemning authority's receipt of the business records previously not provided.

(b) The court may also consider nonmonetary benefits obtained for the client through the efforts of the attorney, to the extent such nonmonetary benefits are specifically identified by the court and can, within a reasonable degree of certainty, be quantified.

(c) Attorney's fees based on benefits achieved shall be awarded in accordance with the following schedule:

1. Thirty-three percent of any benefit up to \$250,000; plus
2. Twenty-five percent of any portion of the benefit between \$250,000 and \$1 million; plus
3. Twenty percent of any portion of the benefit exceeding \$1 million.

(2) In assessing attorney's fees incurred in defeating an order of taking, or for apportionment, or other supplemental proceedings, when not otherwise provided for, the court shall consider:

- (a) The novelty, difficulty, and importance of the questions involved.
- (b) The skill employed by the attorney in conducting the cause.
- (c) The amount of money involved.
- (d) The responsibility incurred and fulfilled by the attorney.

(e) The attorney's time and labor reasonably required adequately to represent the client in relation to the benefits resulting to the client.

(f) The fee, or rate of fee, customarily charged for legal services of a comparable or similar nature.

(g) Any attorney's fee award made under subsection (1).

(3) In determining the amount of attorney's fees to be paid by the petitioner under subsection (2), the court shall be guided by the fees the defendant would ordinarily be expected to pay for these services if the petitioner were not responsible for the payment of those fees.

(4) At least 30 days prior to a hearing to assess attorney's fees under subsection (2), the condemnee's attorney shall submit to the condemning authority and to the court complete time records and a detailed statement of services rendered by date, nature of services performed, time spent performing such services, and costs incurred.

(5) The defendant shall provide to the court a copy of any fee agreement that may exist between the defendant and his or her attorney, and the court must reduce the amount of attorney's fees to be paid by the defendant by the amount of any attorney's fees awarded by the court.

History.—s. 1, ch. 76-158; s. 37, ch. 85-180; s. 3, ch. 87-148; s. 54, ch. 90-136; s. 3, ch. 90-303; s. 3, ch. 94-162; s. 1370, ch. 95-147; s. 61, ch. 99-385.

NOTAS

NOTAS

