

PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE VECINDARIOS CONDADO DE DALLAS

Departamento de Obras Públicas, División de Propiedades

CONDADO DE DALLAS, FIDEICOMISARIO

Las propiedades con impuestos *ad-valorem* adeudados son embargadas y vendidas en una subasta realizada por el Sheriff. Las entidades fiscales han contratado a Linebarger, Goggan, Blair & Sampson, LLP, un bufete legal privado para embargar las propiedades con impuestos adeudados a nombre de las entidades fiscales. Después de que se obtiene un dictamen en contra del dueño de la propiedad, se ordena al Sheriff que venda la propiedad en una subasta al ofertante más alto en la Venta del Sheriff, que se realiza el primer martes de cada mes. El bufete legal mantiene una lista de propiedades que tienen programada su venta por parte del Sheriff en su página web www.publicans.com. Para información sobre la Venta del Sheriff, llame al bufete de abogados al 214-880-0089 o al Departamento del Sheriff del Condado de Dallas al 214-653-3501. En relación con la obligación contractual del Condado de Dallas (Condado) para recolectar los impuestos *ad valorem* para muchas otras jurisdicciones fiscales dentro del Condado de Dallas, las propiedades que no reciben una oferta adecuada en la Venta del Sheriff pueden ser eliminada [del registro] del condado.

Una vez que la propiedad fiscal ha sido transferida al Condado o después de que el Condado celebra un acuerdo entre la entidad fiscal y el Condado para que actúe por sí mismo y como fideicomisario de otras jurisdicciones fiscales, el Departamento de Obras Públicas del Condado (Departamento) facilita las reventas en conformidad a los procedimientos indicados a continuación para el embargo fiscal de propiedades (Propiedades).

El Condado no hace garantías en relación con la zonificación o sobre si las Propiedades pueden usarse para cualquier propósito. Es responsabilidad del comprador analizar todos los códigos de construcción y ordenanzas aplicables para determinar si la Propiedad puede ser usada para el propósito deseado.

Cualquier cantidad de oferta presentada al Condado está sujeta a los impuestos, sanciones e intereses posteriores al dictamen, salvo si se vende en conformidad a §34.05(j) del Código Fiscal.

PROCEDIMIENTOS DE REVENTA

Como fideicomisario, el Condado puede revender la Propiedad en cualquier momento a través de una venta pública o privada con los procedimientos y requisitos

establecidos en el Código Fiscal de Texas, §34.05.

Las Propiedades se venderán a la persona o entidad que presente la oferta calificada más alta y regresará al registro tributario una vez que se haya realizado la transferencia. Las propiedades que no se revenden pueden permanecer en el inventario del Condado y estarán disponibles para la venta privada a través de su sitio web.

La Corte de Comisionados del Condado (Corte de Comisionados), a su exclusivo criterio, se reserva el derecho absoluto de aceptar o rechazar cualquiera y todas las ofertas por cualquier razón, o por ninguna razón, y de dispensar todas las irregularidades, no conformidades y tecnicidades, y no hay garantías implícitas para negociar o vender las Propiedades. La consideración y aceptación de algunas ofertas está sujeta a la aprobación de las unidades fiscales, distintas al Condado, que tienen derecho a recibir ganancias de la venta bajo dictamen. Las propiedades que reciban una oferta al valor de mercado especificado en el dictamen de embargo; o la cantidad total de los dictámenes en contra de la propiedad, pueden ser vendidas en cualquier momento, sin la autorización de cada unidad fiscal con derecho a recibir ganancias de la venta bajo dictamen.

Acuerdo:

El documento de Oferta y Acuerdo de Compra (Contrato) que incluye los Documentos A, B y C, está publicado para consulta pública y descarga en <http://www.dallascounty.org/department/pubworks/property-division.php>. Este formulario de Acuerdo debe utilizarse para todas las ofertas presentadas al Condado y debe incluir los Documentos firmados, es decir, la Declaración de no póliza de seguro para el título, la Declaración de no conflicto de intereses y el Afidávit.

Oferta:

Todas las ofertas que sean de \$20,000 dólares o menos, requieren un depósito en la forma de un cheque de caja o giro bancario (*money order*) pagadero al Condado de Dallas por la cantidad de \$2,000 dólares o por la cantidad de la compra, la cantidad que sea menor. Para las ofertas mayores a \$20,000 dólares, se requiere un depósito en fondos certificados pagaderos al Condado de Dallas por el diez por ciento (10 %) de la cantidad de la compra.

En un plazo de treinta (30) días después de la aceptación de la oferta por parte de la Corte de Comisionados del Condado de Dallas, el comprador tiene requerido pagar el saldo del precio de compra al Condado con fondos certificados o transferencia electrónica, a menos que dicho periodo haya sido extendido por un acuerdo escrito. Una extensión única, si se otorga, no deberá exceder los treinta (30) días. Si el

Condado acuerda a dicha extensión, el comprador tendrá requerido presentar un depósito adicional del cincuenta por ciento (50 %) del precio de compra, que será pagadero antes del vencimiento del actual término de contrato. Si el comprador no paga de forma oportuna para cerrar la compra de la Propiedad a tiempo y no acepta la escritura de renuncia (*Quitclaim*) por cualquier razón, salvo que sea culpa del Condado, esto puede resultar en la violación del acuerdo por parte del comprador por omisión en cuyo caso TODO el depósito (o depósitos) se perderá para quedar a favor del Condado para cubrir costos administrativos.

DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA

El Condado ejecutará una escritura *Quitclaim* que contiene el reconocimiento de que la Propiedad está sujeta al derecho de pago del propietario anterior, si lo hubiera, y de que la Propiedad está siendo revendida y comprada “**en el estado actual y con todos sus defectos**”, sin ninguna garantía expresa o implícita de ningún tipo. La escritura puede contener otras restricciones y derechos de sucesión, si aplicaran, tal y como lo indica la ley federal y/o estatal.

DERECHO DE RECUPERACIÓN DE LA PROPIEDAD

Todas las propiedades están sujetas al derecho de recuperación de la propiedad del dueño previo, si lo hubiere, como lo indica el Código Fiscal de Texas. El

periodo de recuperación de la propiedad inicia en la fecha en que la Escritura del Sheriff a la unidad fiscal es presentada para su registro.

Si la propiedad fue usada como la residencia de familia del dueño y si el terreno tenía una designación para uso agrícola cuando la demanda o la solicitud para la orden judicial fueron presentadas, o si se compraron los derechos minerales, al derecho de recuperación de la propiedad del dueño anterior vence en dos años. Si la propiedad no estaba en una de las circunstancias descritas en la frase anterior, el derecho de recuperación de la propiedad vence después de 180 días.

Las preguntas sobre asuntos legales deben dirigirse a un abogado.

INFORMACIÓN DE ANUNCIOS

La lista de inventario, *Tax Foreclosure Properties for Resale by Dallas County, Texas (Propiedades de Embargo Fiscal para Reventa por el Condado de Dallas, Texas)*, es publicada para ser consultadas/descargadas por el público en

<http://www.dallascounty.org/department/pubworks/property-division.php>