

Su Propiedad

**Su Proyecto de
Transporte**

Julio 2008



Introducción

Este folleto fué preparado para personas, que como usted, pueden ser afectadas por un proyecto público de transporte. Si su propiedad es afectada, usted puede haberse preguntado que pasará? Quién se pondrá en contacto conmigo? Cuánto se le pagará por su propiedad? Quién pagará sus costos de mudanza? Le ayudará el Departamento de Transporte del Estado (Departamento) a encontrar un nuevo lugar donde vivir? Preguntas importantes como éstas requieren respuestas específicas.

Nosotros esperamos que este folleto conteste algunas de sus preguntas y que presente un cuadro mejor de nuestros procedimientos generales.

Porqué una agencia pública tiene el derecho de comprar mi propiedad?

Nuestras constituciones estatales y federales reconocen la necesidad de que las agencias públicas compren propiedad privada para uso público, y provean protección apropiada para llevar a cabo éste propósito. Las constituciones estatales y federales y el Acta Uniforme de Adquisición de Bienes Raíces y Asistencia para Relocalización de Propiedades, autoriza la compra de propiedad privada para uso público y asegura protección completa de los derechos de cada ciudadano. La responsabilidad de estudiar los posibles sitios para un proyecto de transporte depende de un grupo de individuos especialmente seleccionados y entrenados para hacer este importante trabajo. Muchos meses y hasta años son dedicados a los estudios preliminares e investigaciones para considerar localidades posibles para un proyecto.

La consideración del medio ambiente e impactos sociales son parte de la determinación de la localización, a como lo son la ingeniería y el costo. La participación de individuos privados y agencias públicas son activamente solicitadas para que diversas opiniones puedan ser consideradas en el proceso del estudio. El proceso puede incluir audiencias públicas y/o talleres de trabajo, que le darán a las personas oportunidad para que expresen sus opiniones de las localidades que son consideradas.

El Departamento de Transporte de California está formado por diversos especialistas. Entre estos están:

Planificadores de Transporte

Estos individuos determinan métodos y rutas para el público viajero. Esto incluye estudios de modelos existentes de tráfico, inspección de “origin-destino” y beneficios de los usuarios. Ellos también determinan si la localización del proyecto propuesto es factible economicamente. Ellos investigan y analizan los efectos producidos por proyectos similares en otras comunidades.

Planificadores del Ambiente

Estos individuos evalúan el efecto socio-económico y/o los impactos del medio ambiente, incluyendo tráfico, ruido, e impactos visuales del proyecto propuesto.

Ingenieros de Diseño

Estos individuos recomiendan el tipo de proyecto de transporte que será de más beneficio para el público. Ellos preparan los planos de diseño los cuales determinan las propiedades necesarias para el proyecto.

Especialistas de Relocalización

Estos individuos hacen estudios preliminares de las necesidades generales que tendrán las personas al ser relocalizadas y el tipo de propiedades de reemplazo que serán requeridas. Un análisis de impacto de relocalización deberá ser completado, antes de que el Departamento requiera a alguien mudarse de su propiedad.

Como resultado del esfuerzo de este grupo, la mejor localización posible para el servicio de transporte es seleccionada después de un profundo análisis social, económico, de ingeniería y del medio ambiente, así como consideración de los deseos y problemas expresados por el público. La meta es que el proyecto provéa el mayor bienestar al público y cause el menor daño o inconveniencia privada, mientras se presta el mejor servicio posible.

Agrimensores de Transporte

Estos individuos realizan inspecciones de terrenos y monumentación de las líneas de propiedad para la delineación y preparación de mapas de los derechos de vías que necesite el Departamento. Ellos están autorizados por la ley para entrar a una propiedad privada a realizar dichas tareas. Es la guía interna del Departamento que los dueños e inquilinos de propiedad sean notificados antes de la inspección.

Quién me contactará?

Una de las primeras personas que conocerá es un Agente de Derecho de Vías realizando una evaluación. Usted tendrá la oportunidad de acompañar al evaluador en la inspección de su propiedad. En el momento de la inspección, el evaluador también le proveerá información general del proyecto. El evaluador analizará su propiedad y examinará todas las características que puedan contribuir al valor de mercado. Información acerca de las mejoras que ha hecho y otras características especiales que usted considere que pueden afectar el valor de mercado de su propiedad le serán entregadas al evaluador para asegurar que el/ella obtenga la información que usted considere relevante.

Es deber del Departamento asegurarle que recibirá el precio del valor de mercado que usted recibiría si vendiera su propiedad privadamente en el mercado abierto. El Departamento no puede comprar su propiedad por más de lo que vale, pero le **puede** y le **asegura** que no tendrá que vender su propiedad por menos del valor justo de mercado. La ley de California provee que el dueño reciba una copia completa de la evaluación o una copia del resúmen de la evaluación en la que el Departamento basó su oferta.

Al tiempo de que la oferta es hecha para comprar su propiedad, usted puede obtener su propia evaluación y el Departamento le reembolsará hasta \$5,000 por

los costos actuales y razonables para la obtención de una valoración independiente. Su Agente de Derecho de Vías le proveerá más información relacionada al reembolso durante el tiempo de la oferta.

Que ventaja hay en vender su propiedad al Departamento?

Una compra de bienes y raíces por el Departamento de Transporte es realizada de la misma manera que cualquier venta privada de propiedad. Sin embargo, pueden haber ventajas financieras en vender al Departamento.

El Departamento le pagará valor justo de mercado por su propiedad. El Departamento también pagará por la preparación de documentos, todos los gastos de título y registro, póliza de seguro del título, costos de archivo en el registro y otros honorarios que pueden ser requeridos en el cierre de venta con el Departamento. Ya que ésta es una venta directa del dueño de propiedad al Departamento, no hay comisiones de venta de bienes raíces envueltas, y el Departamento no reconocerá o pagará por estas comisiones.

Una venta privada usualmente cuesta miles de dolares en gastos de venta. El vendedor no incurre en ningún gasto de venta cuando la compra es hecha por el Departamento.

Adicionalmente, dependiendo de sus circunstancias específicas puede ser elegible para pagos de relocalización y beneficios cuando se mueva. Estos beneficios son descritos en folletos suplementarios los cuales le serán entregados en caso de que la adquisición por el Departamento le cause el desplazamiento de su propiedad.

Seré pagado por pérdida en valor del remanente de mi propiedad?

Cuando solo una parte de su propiedad se necesite para el proyecto, se hará todo el esfuerzo razonable para asegurar que usted no sufra daños en el remanente de su propiedad. El pago total por el Departamento será por la propiedad que el Departamento adquiera actualmente y por los daños de valor que el remanente de su propiedad sufra en el mercado.

La determinación de la pérdida de valor en el mercado es un problema de evaluación que implica una serie de variables. Si ésta situación se presenta, un Agente de Derecho de Vías le explicará los efectos de la compra parcial del remanente de su propiedad.

Puedo reterner y mover mi casa, edificio de negocio, maquinaria ó equipo?

Si su casa es movable y usted desea hacer dichos arreglos, el Departamento le pagará en base al valor presente de mercado de su lote, incluyendo jardines, más los costos razonables de mudanza del edificio. Hay casos en que por

edad, tamaño, o condición de la casa, los costos de mudanza podrían exceder al valor presente de mercado, menos el valor residual. En tal caso, por supuesto, el pago de costo de mudanza no sería un buen uso de los fondos públicos.

Si usted opera una granja o negocio, usted puede retener y mover su maquinaria fija y equipo si así lo desea. Adicionalmente, como dueño de un negocio conducido en la propiedad que será comprada, usted puede tener derecho a una compensación por la pérdida de clientela del negocio. Sus circunstancias específicas serán analizadas en la base de caso-por-caso.

Si cualquiera de estos conceptos son aplicables a su situación, le serán explicados en detalles por el Agente de Derechos de Vías asignado a la compra de su propiedad.

Tendré tiempo de seleccionar otra casa después que el Departamento haga su compra?

El Departamento comenzará a valorar propiedades con suficiente antelación para que usted tenga tiempo suficiente de moverse antes de la construcción del proyecto. Como cualquier otra transacción de bienes y raíces, se requiere tiempo para cerrar escrituración después de que firme el contrato y la escritura de transferencia. A usted no se le pedirá que se mueva hasta que una casa de reemplazo razonable, decente, segura y sanitaria esté disponible.

Una vez que haya recibido la oferta por escrito del Departamento para comprar su propiedad, es en el mejor interés para usted buscar un nuevo lugar donde vivir lo más pronto posible. Encontrar una casa que mejor le convenga a sus necesidades, con tiempo antes de que usted sea requerido a moverse, le minimizará inconveniencias personales y usted evitará tener que hacer su selección bajo presión. En algunas ocasiones le será posible vender su propiedad al Departamento y rentarla temporalmente de nuevo dependiendo de la construcción.

El Departamento también le ofrece asistencia para encontrar un nuevo lugar en donde vivir. El Departamento le dará por lo menos 90 días de notificación por escrito antes que tenga que moverse.

Que le pasa al préstamo en mi propiedad?

Después que usted y el Departamento hayan acordado en un precio, un Agente de Derecho de Vías o una compañía de título contactará todas las personas que tengan interés en la propiedad. Los pagos para satisfacer los préstamos pendientes o las hipotecas serán hechos a través de una compañía de póliza de seguro de títulos de propiedad como en cualquier otra transacción de bienes y raíces.

Qué le pasará a mi préstamo GI ó Cal-Vet?

La Administración de Veteranos y el Departamento de Veteranos de California permiten que los privilegios de préstamo para veteranos sean transferidos y estén disponibles para la cobertura en otra propiedad.

Su Agente de Derecho de Vías le asistirá en la transferencia. Sin embargo, es para su beneficio y es su responsabilidad de chequear con la Administración de Veteranos ó las instrucciones de procedimiento del Departamento de Veteranos de California.

Si el valor de mi propiedad es más alto hoy que cuando la compré, tendré que pagar impuestos sobre la renta o impuesto de ganancia de capital por la diferencia de cuando yo se la venda/transfiera al Departamento?

Según la Oficina de Ingresos, la venta de propiedad a una agencia de gobierno para uso público está bajo la definición de una "conversión involuntaria." En estos casos, no es necesario pagar impuestos de ingresos o impuestos de ganancias de capital, si el dinero que usted recibirá es usado para comprar una propiedad similar dentro de un tiempo limitado. Sin embargo, en todo caso usted debe chequear con su Oficina de Ingresos y/o con un contador.

Perderé el impuesto básico de propiedad que me es favorable ahora bajo las provisiones de la Proposición 13?

La Sección 2(d) de la Constitución de California, Artículo XIII-A y Sección 68, Regla 462.5 del Código de Ingresos e Impuestos generalmente provéen que la ayuda de impuestos de propiedad tienen que ser otorgados a dueños de propiedades reales que adquieran propiedad comparable de reemplazo después que haya sido desplazado por la adquisición del gobierno o procedimiento de dominio público.

Se le entregará una copia de la Regla 462.5 con una hoja adjunta demostrando ejemplos de como calcular estimados de la ayuda de impuestos a los que usted puede ser elegible. Estas son solo aproximaciones. Usted debe hablar con su asesor de impuestos del condado para llegar a una determinación final.

Nota: El Código de Ingresos e Impuestos, Sección 68, Regla 462.5, G1 hasta la G.4, enuncia límite de tiempo que puede afectar su elegibilidad de retener su posición favorable actual de impuestos de la propiedad real.

El derecho del Departamento de tomar la propiedad privada para uso público.

El derecho de los dueños están garantizados por las constituciones federales y estatales, y las leyes federales y estatales que sean aplicables. El principio de

derecho es que una compensación justa debe de ser pagada.

La gran mayoría de nuestras transacciones son llegadas a acuerdo por medio de un contrato. Sin embargo, si el dueño y el Departamento no pueden llegar a un acuerdo de los términos de venta, el Departamento puede recurrir al proceso de dominio público evitando así atrasos al proyecto, y por último iniciar los procedimientos de condenación.

El Departamento pedirá autorización a la Comisión de Transporte de California (Comisión) para comenzar una acción de condenación en la corte. A usted se le dará la oportunidad que comparezca ante la Comisión y pregunte acerca del interés público, necesidad, planificación y localización requeridas por el proyecto y su propiedad. La Comisión no escucha argumentos con respecto a la valuación o compensación justa.

Los documentos de litigio de condenación serán preparados por el Departamento y sometidos a la corte en el condado donde la propiedad está localizada. Todas las personas que tienen derecho de propiedad en la parcela, deberán de ser notificadas con las citas y demandas. Las personas notificadas tienen que Contestar la demanda dentro de 30 días.

Los abogados de las partes se prepararán para el juicio y la corte establecerá los días para la moción preliminar y el juicio.

Qué pasa en un Juicio de Condenación?

El propósito del juicio es determinar la cantidad de Compensación Justa. Usualmente, el juicio es conducido ante el juez y un jurado. Los dos, el dueño de la propiedad y el Departamento, tendrán la oportunidad de presentar pruebas del valor de la propiedad. El jurado determinará la cantidad de compensación después de haber sido instruídos por el juez. En los casos donde los participantes escogen no tener jurado, el juez decidirá la cantidad de compensación.

La Sentencia es preparada por un abogado y firmada por el juez. Establecerá que cuando se haga el depósito de la cantidad del veredicto en la corte a beneficio del dueño de la propiedad, el título será transferido a la posesión pública.

Cuando el Departamento haga el pago requerido por la Sentencia, la Orden Final de Condenación es firmada por el juez y registrada en la Oficina de Registro del Condado. Esto finaliza el traspaso actual del título.

Quien paga los costos del juicio de condenación?

El Departamento paga los costos de sus propios abogados, ingenieros y testigos

evaluadores de la propiedad. También pagará los honorarios al jurado y le pagará gastos recobrables permitidos por la ley. Los honorarios para archivar su Respuesta con la corte es un ejemplo de tales costos.

Si el juez determina que la oferta del Departamento no era razonable y que la demanda del dueño de la propiedad era razonable a la vista de la luz de la evidencia admitida en juicio y el veredicto, el dueño de la propiedad puede recibir gastos de litigio, por ejemplo, los gastos de honorarios de abogados. La Sentencia es entonces preparada por un abogado y firmada por el juez.

Si yo quiero un juicio, tengo que tener un abogado y un testigo experto?

La mayor parte de los dueños de propiedades serán representados por un abogado, aunque los propietarios tienen el derecho de representarse así mismo.

Si lo desea, puede consultar al abogado de su familia. Si usted no tiene uno, en muchas comunidades las páginas amarillas de la guía telefonica lo referirá a una agencia de servicios de abogados. La asociación local de abogados le puede proveer una lista de abogados que le podrían ofrecer servicios en procedimientos de dominio público.

Usted y su abogado deben decidir el tipo de caso que usted ha de presentar y que testigos necesitará.

Seré pagado por gastos de mudanza o cualquier otro beneficio de asistencia de reubicación aunque tenga que ir a corte?

Su decisión de ir a corte no tiene efecto en su derecho de beneficios de relocalización. El pago de sus beneficios de relocalización es administrado separadamente de la acción de condenación. Se le proveerá detalles adicionales de asistencia para ayudar a personas desplazadas, negocios, haciendas y organizaciones no lucrativas en encontrar, comprar, ó alquilar y moverse a la nueva localidad. Estos son explicados en varios folletos preparados para los dueños de casa, inquilinos, negocios y operadores de haciendas y son disponibles por el Departamento de Transporte.

Por cuánto tiempo puedo retener mi propiedad?

El uso continuo de su propiedad usualmente depende de cuando la construcción va a comenzar, incluyendo la relocalización de las utilidades públicas, demolición y/o remoción de edificios. Si la construcción debe de comenzar antes de que el período de prueba comience, el Departamento buscará una orden de la corte para la posesión temprana de la propiedad.

En relación a esto el Departamento será requerido a depositar con el Tesorero del Estado, la cantidad probable de compensación justa que será determinada

por un evaluador como seguridad por el valor de los derechos de propiedad deseados. La corte determinará si el monto de dinero depositado es adecuado. Una vez que el depósito sea hecho el dueño podrá retirar todo o parte de éste en cualquier momento durante los procedimientos de condenación.

La corte puede conceder al Departamento una orden de posesión temprana de la propiedad, permitiendo al Departamento el uso de la propiedad para la construcción del proyecto.

Para obtener una Orden de Posesión, el Departamento archivará una moción con la corte y pedirá fecha para una audiencia 90 días después que usted y todos los ocupantes de la propiedad sean notificados con los documentos de la moción (ó 60 días si la propiedad no está ocupada). Usted y los ocupantes, si los hay, tendrán 30 días para oponerse a la moción. Una vez que la corte autorize una orden de posesión de la propiedad, el Departamento puede obtener la posesión de la propiedad 30 días después de que el dueño y algún otro ocupante sea notificado con la Orden.

Sujeto a los intereses que cualquier otra persona tenga en la propiedad, usted puede retirar todo o parte del depósito pre-Judicial.

Si usted no hace ningún retiro de dinero, el Departamento le pagará intereses en el evento que la corte le conceda algún derecho ó alguna suma acordada de compensación por el tiempo que legalmente su propiedad fué ocupada hasta la fecha que se le haga el pago final. La tarifa de intereses legales le serán pagados en el momento de la sentencia final.

El Agente de Derecho de Vías del Departamento que sea asignado a la compra de su propiedad le asistirá en la transacción y estará disponible para contestar cualquier pregunta adicional que tenga.

Definiciones

El lenguaje usado en relación a los procedimientos de dominio público pueden ser nuevos para usted. Estos son algunos de los términos que usted puede escuchar y su significado general.

Adquirir

Comprar.

Contestar

La respuesta escrita del dueño de la propiedad en forma legal, archivada en la corte y en respuesta a la demanda de dominio público requerida por la notificación.

Compensación

El monto de dinero que el dueño de la propiedad tiene derecho bajo la ley por la compra o daño a la propiedad.

Demanda

El documento archivado en la corte por el Departamento el cual inicia un procedimiento de dominio público.

Condenación

El proceso legal por el cual el procedimiento para dominio público es llevado a cabo.

Consejero legal

Un abogado o abogados

Departamento

El Estado de California actuando a través del Departamento de Transporte.

Dominio Público

El derecho del gobierno de comprar propiedad privada para uso público

Valor Justo de Mercado

El valor justo de mercado de la propiedad es el precio más alto a la fecha de la valuación que sería acordada por un vendedor, con buena voluntad de vender, pero sin necesidad urgente u obligación particular por hacerlo; y un comprador que esté listo, disponible y capaz de comprar, pero sin una necesidad particular por hacerlo, cada uno tratando el otro con conocimiento total de todos los usos y propósitos por los cuales la propiedad es razonablemente adaptable y disponible.

Orden Final de Condenación

El instrumento por el cual, cuando es registrado, transfiere el título al dominio público.

Sentencia

La decisión formal de la corte basada en la leyes aplicables y el veredicto.

Compensación Justa

La Compensación Justa es el Valor Justo de Mercado.

Pérdida de la Clientela del Negocio

Es la pérdida de valor de un negocio causado por la adquisición de la propiedad por el Departamento que no puede ser prevenido razonablemente por la localización del negocio, o el dueño adoptando las medidas prudentes y razonables para preservar el valor de la clientela del negocio.

Parcela

Usualmente significa la propiedad que está siendo adquirida.

Demandante

La agencia pública que desea comprar la propiedad.

Posesión

Control legal; tener el derecho de uso.

Propiedad

El derecho o interés que un individuo tiene en un terreno, incluyendo los derechos de usar o poseer. Propiedad también es considerada como el derecho exclusivo de usar, poseer o disponer de algo.

Derecho de Entrada

Un acuerdo entre un dueño y el Departamento que confiere derechos al Departamento a utilizar la propiedad mientras continúan las negociaciones de los términos de resolución. El interés, calculado en la tarifa legal corriente, es incluido en la resolución a la conclusión de la transacción.

Citatorio

Notificación que una demanda legal se ha archivado en un caso de dominio público y la necesidad de archivar una respuesta u otra declaración de respuesta.

Título

Documento legal de propiedad.

Juicio

La revisión de los hechos de los demandantes y defensores ante un tribunal, ya sea con o sin jurado.

Veredicto

La cantidad de compensación justa que será pagada por la propiedad y los daños al remanente, si es aplicable.

NOTAS:

**ESTADO DE CALIFORNIA
AGENCIA DE NEGOCIOS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTE
DIVISION DE DERECHO DE VIAS
Y
AGRIMENSURA**

July 2008

Este es solamente un folleto de información. Su objetivo no es ofrecer una declaración completa de todas las leyes estatales o federales ó las regulaciones relacionadas con la compra de su propiedad para uso público, el Programa de Asistencia para Relocalización, las definiciones técnicas legales, o ninguna otra forma de consejo legal.

Notificación ADA

Para individuos con discapacidades, este documento está disponible en formato alternativo. Para información contacte:

***División de Derecho de Vías y Agrimensura
(916) 654-5896
CRS: (800) 735-2929
ó escriba a:
1120 N Street, MS 37
Sacramento, CA 95814***