Su Propiedad,

Su Proyecto de Transporte



© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

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? ¿Cúanto se me pagará por mi propiedad? Quién pagará mis costos de mudanza? ¿Me 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 una mejor descripción de nuestros procedimientos generales.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

¿PORQUÉ UNA AGENCIA PÚBLICA TIENE EL DERECHO DE COMPRAR MI PROPIEDAD?

Nuestas constituciones Estatales y Federales reconocen que las agencias públicas tienen necesidad de comprar propiedad privada para uso público, y de proveer la 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 garantiza la protección completa de los derechos de cada ciudadano. La responsabilidad de estudiar los posibles sitios para un proyecto de transporte recae sobre un grupo de individuos especialmente seleccionados y entrenados para hacer este importante trabajo. Se dedican muchos meses y hasta años a los estudios preliminares e investigaciones para considerar ubicaciones posibles para un proyecto.

Para determinar la ubicación, se considera el medio ambiente y los impactos sociales, asi como la ingeniería y el costo. Se solicita activamente la participación de individuos privados y agencias públicas para que diversas opiniones puedan ser consideradas en el proceso del estudio. El proceso puede incluir audiencias y/o reunions públicas que le darán a las personas la oportunidad de que expresen sus opiniones acerca de las ubicaciones que estén siendo consideradas.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

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

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

Planificadores Ambientales
Estos individuos evaluan los efecto socio-económico y/o los impactos al 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.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

Especialistas de Reubicación

Estos individuos hacen estudios preliminares de las necesidades generales que tendrán las personas al ser reubicadas y el tipo de propiedades de reemplazo que serán requeridas. Se deberá realizar un análisis de impacto de reubicación, antes de que el Departamento requiera que alguien se mude de su propiedad.

El resultado del esfuerzo de este grupo, es la identificación de la mejor ubicación posible para el servicio de transporte. Esta selección se realiza después de un profundo análisis social, económico, de ingeniería y del medio ambiente, así como la 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 a la propiedad privada, mientras se presta el mejor servicio posible.

Topógrafos de Transporte

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

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

¿QUIÉN ME CONTACTARÁ?

Una de las primeras personas que usted conocerá será un Agente de Derecho de Vía quien realizará un avalúo. Usted tendrá la oportunidad de acompañar al valuador durante la inspección de su propiedad. En el momento de la inspección, el valuador también le proveerá información general del proyecto. El valuador analizará su propiedad y examinará todas las características que puedan contribuir al valor de mercado. Se la entregara al valuador información acerca de las mejoras que haya hecho y otras características especiales que usted considere que pueden afectar el valor del mercado de su propiedad, 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 **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 del avalúo o una copia del resúmen del avalúo en la cual el Departamento basó su oferta.

Cuando el Departamento haga la oferta de comprar su propiedad, usted puede obtener su propio avalúo 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 Vía le proveerá más información relacionada al

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

reembolso durante el periodo 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 el valor justo del mercado por su propiedad. El Departamento tambien 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 involucradas, 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 reubicación y beneficios cuando se mude. Estos beneficios se describen en folletos suplementarios los cuales le serán entregados en caso de que la adquisición por el Departamento le cause el desalojo

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

de su propiedad.

¿SE ME PAGARÁ 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 parte del Departamento será por la propiedad que el Departamento adquiera en sí y por los daños al valor que el remanente de su propiedad sufra en el mercado.

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

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

¿PUEDO RETERNER Y MOVER MI CASA, EDIFICIO DE NEGOCIO, MAQUINARIA Ó EQUIPO?

Si su casa es movible 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 propiedd que será comprada, usted puede tener derecho a una indemnización por la pérdida de clientela del negocio. Sus circunstacias específicas serán analizadas en base a cada caso.

Si cualquiera de estos conceptos son aplicables a su situación, se le explicarán en detalle por el Agente de Derechos de Vía asignado a la compra de su propiedad.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

¿TENDRÉ TIEMPO DE SELECCIONAR OTRA CASA DESPUES QUE EL DEPARTAMENTO HAGA SU COMPRA?

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

Una véz que haya recibido la oferta por escrito por parte del Departamento para comprar su propiedad, lo mejor para usted buscar un nuevo lugar donde vivir lo más pronto es posible. Encontrar una casa que sea de acuerdo a sus necesidades antes de que usted sea requerido a mudarse, 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 mudarse.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

¿QUE LE PASA AL PRÉSTAMO EN MI PROPIEDAD?

Después que usted y el Departamento hayan acordado un precio, un Agente de Derecho de Vía o una compañía de título contactará a 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 raíces.

¿QUÉ LE PASARÁ A MI PRÉSTAMO GI Ó CAL-VET?

La Administración de Vetaranos 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 Vía le asistirá en la transferencia. Sin embargo, por su propio bien, es su responsabilidad verificar con la Administración de Veteranos ó revisar las instrucciones de procedimiento del Departamento de Vetaranos de California.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

SI EL VALOR DE MI PROPIEDAD ES MÁS ALTO HOY QUE CUANDO LA COMPRÉ, ¿TENDRÉ QUE PAGAR IMPUESTOS SOBRE LA RENTA O IMPUESTO DE GANACIA DE CAPITAL POR LA DIFERENCIA CUANDO YO SE LA VENDA/ TRANSFIERA AL DEPARTAMENTO?

Según la Dirección General de Impuestos Internos, 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 ganacias de capital, si el dinero que usted recibie es usado para comprar una propiedad similar dentro de un tiempo limitado. Sin embargo, en todo caso usted debe verificar con su oficina local de la Dirección General de Impuestos Internos 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 del Código de Ingresos e Impuestos generalmente provéen que la ayuda de impuestos de propiedad tiene que ser otorgada a dueños de propiedades reales que adquieran propiedad comparable de reemplazo después que haya sido desalojado por la adquisición del gobierno o procedimiento de dominio eminente.

Se le entregará una copia de esta información con una hoja adjunta mostrando ejemplos de como calcular la estimación de la ayuda de impuestos a la que usted puede ser elegible. Estas son solo

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

aproximaciones. Usted debe hablar con su asesor de impuestos del condado para llegar a una determinación final.

EL DERECHO DEL DEPARTAMENTO DE TOMAR LA PROPIEDAD PRIVADA PARA USO PÚBLICO

Los derecho de los dueños están garantizados por las constituciones federales y estatales, y las leyes federales y estatales que sean aplicables. El principio del derecho es que una "Indemnización Equitativa" debe de ser pagada.

La gran mayoría de nuestras transacciones son acordadas 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 eminente evitando así atrasos al proyecto, y por último iniciar los procedimientos de expropiación.

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

Los documentos de litigio de expropiación serán preparados por el Departamento y sometidos a la corte en el condado donde la propiedad está

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

ubicada. 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 a demanda en un plazo 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 EXPROPIACIÓN?

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

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

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

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

¿QUIEN PAGA LOS COSTOS DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN?

El Departamento paga los costos de sus propios abogados, ingenieros y testigos evaluadores de la propiedad. Tambien 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 de acuerdo a 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 mismos.

Si lo desea, puede consultar al abogado de su familia. Si usted no lo tiene, 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 eminente.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

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

¿SE ME PAGARÁ 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 reubicación. El pago de sus beneficios de reubicación es administrado por separado de la acción de expropiación. Se le proveerán detalles adicionales de asistencia para ayudar a personas desalojadas, negocios, granjas y organizaciones no lucrativas a encontrar, comprar ó alquilar y mudarse a la nueva ubicación. Estos se explican en varios folletos preparados para los dueños de casa, inquilinos, negocios y operadores de granjas y estan disponibles a través del Departamento de Transporte.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

¿POR CUÁNTO TIEMPO PUEDO RETENER MI PROPIEDAD?

El uso contínuo de su propiedad usualmente depende de la fecha de inicio de la construcción, incluyendo la reubicación de los servicios públicos, derrumbe y/o remoción de edificios. Si la construcción debe de comenzar antes de que el período de prueba comienze, el Departamento buscará una orden de la corte para tomar posesión temprana de la propiedad.

En relación a ésto, el Departamento será requerido a depositar con el Tesorero del Estado, la cantidad probable de indemnización equitativa 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 adequado. Una véz que el depósito sea hecho el dueño podrá retirar todo o parte de éste en cualquier momento durante los procedimientos de expropiación.

La corte puede conceder al Departamento una orden de posesión temprana de la propiedad, permitiendo al Departamento el uso de la propiedad para la contrucción 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 véz que la corte autorize una Orden de Posesión de la propiedad, el Departamento puede obtener la

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

posesión de la propiedad 30 días después de que el dueño y algún otro ocupante sea notificado con la Orden.

Dependiendo de 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 indemnización 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 Vía 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.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

DEFINICIONES

El lenguaje usado en relación a los procedimientos de dominio eminente 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 eminente requerida por la notificación.

Indemnización
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 eminente.

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

Consejero Legal
Un abogado o abogados.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

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

Dominio Eminente
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 capáz 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 Expropiación
El instrumento por el cual, cuando es registrado, transfiere el título al dominio eminente.

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

Indemnización Equitativa
Indemnización Equitativa es el Valor Justo de Mercado.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

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 ubicación 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 terrreno, 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 continuan las negociaciones de los términos de resolución. El interés, calculado en la tarifa legal corriente, es incluído en la resolución a la conclusion de la transacción.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

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

Título
Documento legal de propiedad.

Juicio
La revision 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.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

NOTAS

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

NOTAS

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

NOTAS

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.

ESTADO DE CALIFORNIA

ESTADO DE CALIFORNIA AGENCIA DE TRANSPORTE

DEPARTAMENTO DE TRANSPORTE

DIVISION DE DERECHO DE VIA Y TOPOGRAFÍA

OCTUBRE DE 2020

Este folleto es solamente para 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 Reubicación, las definiciones técnicas legales, o ninguna otra forma de consejo legal.

© 1990 California Department of Transportation. All rights reserved.