

COMPRA DE DERECHO DE VIA



DIVISION DE DERECHO DE VIA

INDICE

| | |
|---|----|
| Introducción | 1 |
| Necesidad Pública de Propiedad Privada | 2 |
| Por Qué Se Necesita Su Propiedad | 2 |
| Contacto por el Departamento | 3 |
| Compensación | 3 |
| Acuerdos Administrativos | 4 |
| Donación de Derecho de Vía | 5 |
| Daños a la Propiedad Restante | 5 |
| Reubicación de Mejoramientos | 5 |
| Tiempo Permitido para Reubicación | 6 |
| Tiempo para Ajustes a la Propiedad Restante | 6 |
| Cultivo de Cosechas | 6 |
| Hipotecas | 7 |
| Sobre su Hipoteca | 7 |
| Préstamo para Veteranos | 7 |
| Préstamos para Empresas Pequeñas..... | 7 |
| Impuestos Sobre Ingresos | 7 |
| Procedimientos de Dominio Eminente | 8 |
| Beneficios y Asistencia para Reubicación | 9 |
| Gastos Incidentales | 9 |
| Sus Derechos Civiles | 10 |
| Conclusión | 12 |

INTRODUCCIÓN

El Departamento de Transporte de Texas es la organización responsable ante a usted y millones de otros Texanos por la planificación, construcción y mantenimiento del sistema de carreteras del Estado y de ciertas otras instalaciones del transporte público. Para llevar a cabo estas responsabilidades es necesario algunas veces adquirir derechos de vía en sitios nuevos o existentes. Dado que al menos una parte de su propiedad se necesita para derechos de vía para mejorar el sistema de transporte público en su comunidad, le proporcionamos este folleto para explicarle brevemente sus derechos como ciudadano, los procedimientos que se seguirán para comprar su propiedad y para contestar algunas de las preguntas que probablemente tenga.

Todas sus preguntas sobre derechos de vía probablemente no se contestarán en este folleto, pero quizás las respuestas a unas cuantas le faciliten un mejor entendimiento del proceso en general. Este folleto se ofrece solamente para propósitos de información general; no es un documento de ley, regla, o regulación. Tendrá la oportunidad después de discutir su caso particular con un representante de nuestro departamento y hacerle cualquier pregunta que usted tenga. En la última página de este folleto encontrará el nombre, número de teléfono, y dirección de nuestro representante.

Este folleto aplica solamente a esos derechos de vía adquiridos para el estado de Texas directamente por el Departamento de Transporte de Texas. Ciudades y condados también adquieren derechos de vía para proyectos de transportación.

NECESIDAD PÚBLICA DE PROPIEDAD PRIVADA

Quizás la primera pregunta que se debe contestar es: ¿Por qué tiene el gobierno el derecho de adquirir propiedad privada? El éxito de nuestra existencia en una democracia requiere el desarrollo de servicios públicos para mejorar nuestra manera de vivir. Estuviéramos seriamente desventajados sin terrenos donde llevar a cabo las actividades del gobierno. Por ejemplo, no habría tierras para escuelas públicas, carreteras, hospitales públicos u otras actividades necesarias para nuestra sociedad. En breve, un gobierno no puede proveer servicios a sus ciudadanos sin el derecho de adquirir terreno.

POR QUÉ SE NECESITA SU PROPIEDAD

En particular, por supuesto, se preguntan las razones por que es su propiedad la que se necesita. Quizás haya asistido usted a una reunión o audiencia pública donde la necesidad y los métodos de desarrollo de algún proyecto fueron discutidos. Si así es, ya está enterado que el departamento usa un modo sistemático para evaluar problemas de ingeniería y los efectos, benéficos y adversos, a la sociedad, la economía y al ambiente de cualquier proyecto propuesto. Los proyectos no se escogen arbitrariamente. Son el resultado de esfuerzos cooperativos con las propias agencias locales, el estudio de alternativas, y una consideración justa a la necesidad de transporte público, seguro, y eficiente. Puede estar seguro que este procedimiento fue seguido en el proyecto particular que afecta su propiedad.

Bajo nuestra forma de gobierno, los derechos del individuo son de suma importancia. Nuestras leyes garantizan los derechos individuales para todos nosotros. Sin embargo, nuestras leyes también reconocen otro principio, a saber, para el bien público, que a veces hace necesario resolver un problema difícil, tal como la adquisición pública de propiedad privada, a favor de la mayoría para el bien de todos.

Se hace todo esfuerzo para llegar a un acuerdo justo y equitativo en la compra de todos los derechos de vía necesarios para propósitos de transporte público. Sinceramente se espera que cuando la ruta y el diseño de la carretera por fin se determinen, todos los ciudadanos estén de acuerdo

en que se ha dado consideración justa y equitativa a los propietarios interesados y que la ruta seleccionada sirva los mejores intereses del público en general.

CONTACTO POR EL DEPARTAMENTO

¿Cuándo tendré noticias de algo definitivo? Seguramente esta es una de sus preguntas. Un representante autorizado se comunicará con usted personalmente. Pero este contacto no ocurrirá hasta que todo requisito preliminar para el desarrollo del proyecto se haya cumplido. En ciertos casos, el tiempo entre la fecha cuando usted haya tenido noticias de un proyecto propuesto y el tiempo del contacto con usted parecerá desazonable; pero todo esfuerzo se hace para acelerar las medidas de planeamiento, de ingeniería, de ambiente, de audiencia pública, y de aprobación para que la compra del derecho de vía pueda comenzar lo más pronto posible.

COMPENSACIÓN

Por supuesto, deseará saber cuánto recibirá por su propiedad. Como propietario, tiene el derecho constitucional garantizado a recibir compensación justa por la propiedad que se comprará de usted. Aunque tiene el derecho de recibir dicha compensación, puede regalar o donar toda o parte de la propiedad que se está adquiriendo si usted lo desea. Cuando se le va a pagar, los bienes y raíces serán evaluados para determinar la compensación justa.

Nuestro representante se comunicará con usted antes de que se haga cualquier evaluación. Se hará una investigación completa de su propiedad para determinar el valor de acuerdo con la ley estatal. Se le dará a usted o a su representante una oportunidad para que acompañen al evaluador que evaluará los bienes y raíces durante la inspección de la propiedad. Su cooperación y aporte ayudará mucho para asegurar que no se ignore algo que debe ser incluido en la evaluación de su propiedad. Todas las evaluaciones se revisan cuidadosamente por el departamento, tanto al nivel local como estatal, para asegurar que los principios apropiados y métodos de evaluación se han utilizado para determinar el valor que se le ofrecerá por su propiedad.

Tan pronto se pueda completar la evaluación y el análisis de evaluación, se le proveerá una oferta por escrito de la cantidad total del valor aprobado. El estado le proporcionará una copia del reporte al estado. Si usted tiene un reporte de tasación, se requiere que le proporcione una copia del reporte al Estado. Si usted decide mandar hacer una tasación se requiere que le proporcione una copia del reporte, de acuerdo con Los Derechos del Propietario de la Fiscalía de Texas, del cual se le proveerá una copia. También se le informará en la oferta escrita sobre la posible opción de retener cualquier edificio u otras mejoras situadas en el terreno necesario para derechos de vía. Donde sea apropiado, la compensación justa por la propiedad de bienes y raíces que se va a adquirir y la compensación por daños a la propiedad restante de bienes y raíces serán declaradas separadamente.

Es necesario que su decisión sobre la oferta por su propiedad se haga cuanto antes para que no se dilate la conclusión del procedimiento de adquisición. Puede usted apreciar el hecho que hay una estructura de tiempo determinado para cada aspecto del proyecto de carreteras o transporte que afecta a su propiedad.

ACUERDOS ADMINISTRATIVOS

Un acuerdo administrativo es cualquier acuerdo que está en exceso del valor aprobado por la agencia. Si no se puede llegar a un acuerdo sobre el valor aprobado, el propietario puede solicitar un acuerdo administrativo. El proceso para un acuerdo administrativo es el siguiente:

- 1) Se requiere una contraoferta oportuna por escrito que debe incluir la propuesta firmada por el propietario de bienes por el acuerdo total, fijando una cantidad monetaria específica con información que respalde la propuesta;
- 2) La contraoferta será considerada por un equipo evaluador;
- 3) El propietario de bienes será notificado de la decisión del equipo;
- 4) Si un acuerdo administrativo no es aprobado o si el propietario de bienes decide rechazar el acuerdo administrativo aprobado, se emitirá una última carta de oferta con el valor original aprobado;

Si mejoras son retenidas, el valor de retención se restará de la cantidad total acordada.

DONACIÓN DE DERECHO DE VÍA

La donación o el regalo de toda o parte de su propiedad necesaria para derecho de vía es una opción que usted tiene. Claro, los fondos públicos ahorrados si la propiedad es donada se pueden utilizar para construcción y/u otros propósitos carreteros. Donaciones también pueden ayudar a expedir el arrendamiento de contratos de construcción y agilizar la finalización del proyecto.

En situaciones donde la propiedad restante aumentará bastante en valor debido a la construcción de la carretera u otra instalación de transporte, la donación de derechos de vía puede ser a su ventaja como propietario haciendo su propiedad más adecuada para desarrollo oportuno. Sin duda, *hay* otras buenas y válidas razones para considerar la posibilidad de donación o de aceptar una compensación reducida. Si usted elige donar su propiedad, una evaluación se llevara acabo, solo que usted elija renunciar esta opción.

DAÑOS A LA PROPIEDAD RESTANTE

Si tiene alguna pregunta sobre daños, debe saber que en muchos de los casos la construcción de carreteras mejora mas que daña la propiedad restante. Cuando solamente una porción de su propiedad se necesita, se lo ofrecerá una cantidad por daños solamente si el proceso de evaluación indica que su propiedad restante tendrá menos valor después de la construcción de la carretera. La cantidad establecida por daños, si alguna, será declarada separadamente y también se incluirá en la oferta total que el departamento le ofrecerá.

REUBICACIÓN DE MEJORAS

Muchos propietarios desean saber si pueden mover sus casas o edificios. Si la oferta del estado por su propiedad es aceptable, arreglos normalmente se pueden hacer para que se quede con su casa o edificios y los mueva a otro sitio. La mudanza de dichas mejoras es la responsabilidad del dueño. Como cada caso es diferente, es mejor que discuta éste tema con nuestro representante autorizado cuando se comunique con usted.

TIEMPO PERMITIDO PARA REUBICACIÓN

¿Tendré tiempo para buscar otra casa? es otra pregunta que frecuentemente se hace. Si se compra su casa, se le pagará toda la compensación. Antes de que se le requiera mudarse, se le dará tiempo adecuado para buscar y comprar otra casa usando el producto de nuestra compra. No se le requiere cambiarse hasta que reciba una noticia escrita y una fecha para desocupar. En la mayor medida posible, se le dará por escrito un mínimo de 90 días de aviso de la fecha que tendrá que mudarse. Esto es aplicable no solamente a casas, sino a todas las propiedades de donde un propietario cambie a otra propiedad, o mueva edificios, cercas, u otras mejoras a la propiedad restante.

TIEMPO PARA AJUSTES A LA PROPIEDAD RESTANTE

Algunos propietarios preguntan ¿tendré tiempo para cercar o hacer algún otro trabajo en la propiedad que me quede? Se hará todo lo posible para que se haga la oferta de compra con suficiente anticipo a la construcción para darle tiempo para los trabajos necesarios de ajuste. Ejemplos de ajustes en la propiedad son el levantamiento de cercas a lo largo de las líneas de derecho de vía, construcción de nuevas instalaciones para dar agua al ganado, el traslado de cualquier edificio u otras mejoras que un dueño quiera reubicar del terreno comprado a otro sitio, y el ajuste de tubería para agua e instalaciones similares necesarias para continuar el mejor uso de la propiedad restante.

CULTIVO DE COSECHAS

Si la cosecha ya está plantada, la oferta normalmente se basará en su retención del derecho de levantar esa cosecha, en el entendimiento que después de terminar la transacción, no se plantará cosecha nueva. Una excepción a este procedimiento ocurre cuando falta ya tan poco tiempo para comenzar la construcción, que no es posible conceder tiempo para levantar la cosecha esperada. En ese caso, nuestra oferta incluirá pago por la siembra basada en el valor de dicha siembra cuando se hace la oferta.

HIPOTECAS

SOBRE SU HIPOTECA

Como es el caso en el manejo de cualquier otra operación de bienes y raíces, deben hacerse los pagos para satisfacer gravámenes o hipotecas por pagar. Si solamente se está adquiriendo una parte de su propiedad, deberá usted llegar a algún acuerdo con la agencia hipotecaria acerca de los requisitos para pagar. Si fuera a vender su propiedad en una transacción particular de bienes y raíces y tuviera que pagar una parte en el préstamo entero, muchas agencias prestamistas requerirían cierta cantidad como pena por liquidar su cuenta ante del tiempo convenido. Como esta venta se está haciendo al público, la mayoría de las agencias prestamistas, incluyendo la Administración Federal de la Vivienda (FHA), no exigirán esta pena. Sin embargo, algunas si la exigen y usted debe investigar este asunto para determinar si dicha pena se debe pagar o no.

Préstamo Para Veteranos

La Administración de Veteranos reconoce que usted no eligió por su gusto vender su propiedad. Bajo estas circunstancias, los privilegios relacionados a su préstamo como veterano pueden ser restaurados y disponibles para comprar otra propiedad. Esta acción tendrá que iniciarse por el veterano.

Préstamos Para Empresas Pequeñas

La Administración de Negocios Pequeños (SBA) administra fondos que se utilizan para préstamos a negocios pequeños. Para determinar como calificar para dicho préstamo, puede comunicarse con una de las oficinas de la Administración.

IMPUESTOS SOBRE INGRESOS

Si su propiedad vale más hoy que cuando la compró, quizás piense usted en el pago de impuestos que necesite hacer sobre la diferencia cuando la venta es al público. La venta de propiedad para el uso público está clasificada por el Servicio de Impuestos Internos (IRS) como “conversión involuntaria.” Posiblemente no sea necesario pagar impuestos sobre ingresos o impuestos

sobre aumento de capital en este caso, según reinvierta las ganancias de la venta al estado. Así mismo, posiblemente no tendrá que pagar impuestos sobre el pago recibido por daños. Por lo tanto, se le urge comunicarse con la oficina del Servicio de Impuestos Internos (IRS) que sirve a su área o buscar consejo legal sobre este asunto.

PROCEDIMIENTOS DE DOMINIO EMINENTE

Aun cuando se hace un esfuerzo sincero y comprensivo para determinar la compensación justa por el derecho de vía requerido, incluyendo el valor de mejoras materiales y de los daños y perjuicios a su propiedad restante, si ocurren, y la utilización del proceso de acuerdo administrado, puede ser que usted todavía no esté satisfecho y pueda rehusarse a vender. En otros casos, puede ser que no esté en orden el título de la propiedad requerida para derechos de vía a tal grado que se hagan necesarios ciertos procedimientos legales para efectuar un traspaso de título válido. En estos y algunos otros casos, el estado iniciará procedimientos de dominio eminente.

En procedimientos de dominio eminente, la corte nombrará a tres propietarios desinteresados que actúen como Comisionados Especiales y se tendrá una audiencia para determinar el valor de la propiedad que se está adquiriendo.

Se le notificará al dueño de la hora y el lugar de la audiencia. En esta audiencia los Comisionados Especiales escucharán las pruebas de valor y llegarán a una cantidad determinada cual se registrará con la corte. Se puede depositar con la corte la cantidad determinada y entonces el estado tendrá derecho de tomar posesión de la propiedad. Después de que se haga el depósito, su retiro por el propietario debe ser autorizado por la corte. Si el propietario o el estado no están satisfechos con la cantidad determinada, uno u otro puede registrar sus objeciones dentro del plazo prescrito por la ley y el caso se juzgará de la misma manera que otros casos en la corte civil. El punto básico adjudicado en casos de dominio eminente es de la compensación justa por la propiedad que se está adquiriendo, y en caso de una adquisición parcial, cualquier daño al valor de su propiedad restante. Para mas información sobre los procedimientos de dominio eminente, consulte Los Derechos del Propietario de la Fiscalía de Texas.

Si hay mejoras incluidas en la propiedad adquirida, estas mismas no pueden ser retenidas por el propietario en los procedimientos de dominio eminente.

BENEFICIOS Y ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN

Además de la cantidad que reciba por su propiedad, podrá ser elegible para otros beneficios. Si tiene que mudarse, podrá ser elegible para recibir asistencia para localizar otra casa o negocio y asistencia financiera para costos de mudanza y gastos relacionados.

Tales beneficios, si los hay, son en adición de la oferta del Estado por su propiedad y se abordaran completamente aparte de la compra de sus bienes y raíces. Esta fuera del alcance de este folleto detallar beneficios específicos; no obstante, si es elegible, sus derechos y beneficios serán plenamente explicados en detalle. Hay un folleto distinto sobre la asistencia para reubicación y se le otorgará si usted tiene que mudarse y/o su propiedad personal se tiene que mover. Si el derecho de vía que se necesita está ocupado por su domicilio, negocio o propiedad personal, NO SE MUEVA HASTA QUE HAYA SIDO AVISADO POR UN CONSEJERO DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN Y SE LE HAYA ESTABLECIDO SU CALIFICACIÓN PARA LOS BENEFICIOS POSIBLES. SI SE MUEVE ANTES DE TIEMPO, ARRIESGA ESTOS BENEFICIOS.

GASTOS INCIDENTALES

Después de la fecha del pago del precio de compra, o después de la fecha del depósito en la Corte de fondos para satisfacer el juicio de compensación para adquirir bienes y raíces, se le reembolsará cualquier gasto imprevisto que sea justo y razonable incurrido necesariamente en el traspaso del título de la propiedad para el uso del Departamento de Transporte de Texas. Gastos elegibles para reembolso pueden incluir (1) cuotas de archivar, impuestos sobre traspasos, y gastos similares relacionados al traspaso de los bienes y raíces al departamento, y (2) gastos de multas ocasionadas por el pago anticipado de una hipoteca preexistente y archivada que se hizo de buena fe y que grava tal propiedad. Gastos voluntarios e innecesarios o gastos incurridos en resolver título dudoso de la propiedad no serán considerados

para reembolso. Los gastos imprevistos que califican se reembolsarán por el Departamento de Transporte de Texas cuando se presente un reclamo con facturas pagadas u otra evidencia de los gastos efectivos incurridos.

Puede usted presentar una solicitud por escrito para que se revise si cree que el departamento falló en determinar debidamente la elegibilidad o la cantidad de gastos imprevistos que se deben reembolsar. No hay una forma normal en cual se solicita la revisión de un reclamo, sin embargo, se debe presentar a la Oficina de Distrito del Departamento en su área, dentro de tres meses después de que se le notifique de la determinación del departamento sobre cualquier reclamo de reembolso.

SUS DERECHOS CIVILES

De acuerdo con el Título VI del Acta de Derechos Civiles del 1964 y otros estatutos, es la política del departamento asegurar que ninguna persona en los EE.UU., basado en raza, religión (donde el objetivo primario de la ayuda financiera es proveer empleo. 42 U.S.C. §2000d-4) color, país de origen, género, edad, represalias o incapacidad, será excluida de participar en o negado beneficios de o de otra manera sujeto a discriminación en cualquiera de nuestras actividades y programas.

Si usted cree que ha experimentado discriminación o que sus derechos han sido violados en cualquier programa o actividad en el Departamento, puede presentar una Demanda Título VI de Discriminación.

Se puede obtener la forma Título VI Demanda de Discriminación por medio de:

- Visitar al sitio web de TxDOT al: <http://www.txdot.gov/txdot>.
- Comunicarse con la Oficina de Derechos Civiles al 1-866-480-2518.
- Visitando en persona la Oficina de Derechos Civiles al 125 E, 11th Street, Austin Texas 78701.

Si tiene algunas preguntas sobre como completar esta forma, puede ponerse en contacto con la Oficina de Derechos Civiles arriba citada. Solicitándolo, se le puede ofrecer ayuda si usted tiene Ingles limitado,

o esta incapacitado. Se pueden presentar demandas usando otro formato p.e., disco, cinta magnetofónica, o en Braille. Si tiene impedimentos de habla o audición, marque al Texas Relay al 1-800-735-2988 o al 711 para ayuda.

La Oficina de Derechos Civiles del Departamento le notificará al recibir su demanda.

CONCLUSIÓN

Su Departamento de Transporte de Texas sinceramente espera que la compra de su propiedad se lleve acabo a su satisfacción con la absoluta mínima inconveniencia a usted. Seria nuestro agrado poder asistirle de cualquier manera posible.

Nombre, dirección y número de teléfono de nuestro representante: