Su Propiedad, Su Proyecto de Tren de Alta Velocidad

INTRODUCCIÓN

La Autoridad del Tren de Alta Velocidad de California (Autoridad del Tren) ha preparado este folleto para personas que, como usted, pudiera verse afectada por la propuesta de construcción del sistema de tren de alta velocidad, un proyecto de transporte público. En el caso que su propiedad se viese afectada, usted de seguro se preguntará qué va a pasar? Quién se pondrá en contacto conmigo? Cuánto se le pagará por su propiedad? Quién pagará sus gastos de mudanza? Le ayudará la Autoridad del Tren a encontrar un nuevo lugar donde vivir?

Preguntas importantes como estas requieren respuestas específicas.

Esperamos que este folleto responda algunas de sus preguntas y presente un mejor vistazo de nuestros procedimientos generales.

POR QUÉ UNA AGENCIA PÚBLICA COMO LA AUTORIDAD DEL TREN TIENE EL DERECHO DE COMPRAR MI PROPIEDAD?

Nuestra Constitución estatal y federal reconocen la necesidad que tienen las agencias públicas de comprar propiedad privada para uso público mientras proporciona medidas de protección adecuadas para alcanzar este propósito. La Constitución Estatal y Federal, y varios estatutos, incluyendo la Ley de Dominio Eminente de California y el Acta Uniforme de Adquisición de Bienes Raíces y Asistencia para Reubicación de Propiedades, autoriza la compra de propiedad privada para uso público, y describe cómo las agencias públicas deben proteger los derechos de cada ciudadano cuya propiedad está siendo adquirida.

La responsabilidad de estudiar los posibles sitios por donde pasará el sistema de tren de alta velocidad descansa, inicialmente, en el personal de la Autoridad del Tren y en los equipos de consultores altamente calificados y, por último, en la Junta Directiva de la Autoridad del Tren, la cual tomará la decisión final en cuanto a la ubicación de los rieles, estructuras e instalaciones relacionadas del sistema de tren de alta velocidad. Muchos meses y años se habrán dedicado a realizar estudios preliminares y de investigación considerando las posibles ubicaciones para las secciones del proyecto antes que la Autoridad del Tren tome una decisión sobre la ubicación de las instalaciones.

La consideración de los impactos ambientales y comunitarios del sistema de tren de alta velocidad es importante al momento de determinar la ubicación de los rieles e instalaciones, al igual que lo son los factores de ingeniería y costos. Buscamos la participación activa de los ciudadanos y de las agencias públicas, de manera que distintos puntos de vista puedan ser considerados durante el proceso de estudio. El proceso podrá incluir audiencias públicas y/o talleres, los cuales darán a las personas la oportunidad de expresar sus opiniones en cuanto a las localidades bajo consideración. Como resultado de este trabajo en equipo, la mejor ubicación posible para las instalaciones del tren es elegida después de realizar exhaustivos análisis sociales/comunitarios, económicos, de ingeniería, y ambientales, y además tomando en consideración las inquietudes y deseos expresados por el público. El objetivo es que el proyecto proporcione el mayor bien público y el menor daño privado o inconveniencia mientras entrega el mejor servicio posible.

La Autoridad empleará a varios especialistas, incluyendo los siguientes:

Especialistas de Reubicación

Estos individuos realizan estudios preliminares de las necesidades generales de las personas que tuviesen que ser relocalizadas, y el tipo de propiedades de reemplazo que serán requeridas. Un análisis de impacto de reubicación será completado antes que la Autoridad del Tren requiera a alguien mudarse de su propiedad.

Agrimensores

Estos individuos realizan inspecciones de terrenos y monumentan las líneas de propiedad para delinear y mapear las necesidades del derecho de vía de la Autoridad del Tren. Además, están autorizados por la ley para entrar a una propiedad y realizar dichas tareas. Es política de la Autoridad del Tren que los dueños e inquilinos de una propiedad sean notificados antes de dichas inspecciones.

QUIÉN ME CONTACTARÁ?

Un Agente de Derecho de Vía realizará una Evaluación en nombre de la Autoridad del Tren. Usted tendrá la oportunidad de acompañar al Evaluador durante la inspección de su propiedad. Además, el Evaluador le proporcionará información general del proyecto durante la inspección. El evaluador analizará su propiedad y examinará todas las características que contribuyan al valor de mercado. Información acerca de las mejoras que usted ha realizado y cualquiera otras características que usted considere pudiesen afectar el valor del mercado de su propiedad deben ser dadas al Evaluador para asegurar que él/ella tenga toda la información que usted considere relevante.

Es deber de la Autoridad del Tren asegurarle que usted recibirá un valor de mercado justo, tal como si usted vendiera su propiedad privadamente en el mercado abierto. La Autoridad del Tren no puede compara su propiedad por un valor mayor de lo que en realidad vale, pero **puede y debe asegurarle** que usted no tenga que vender su propiedad por menos de su valor justo de mercado. La Ley de California provee que el dueño recibirá una copia de la evaluación o un resumen de la evaluación en la que la Autoridad del Tren basó su oferta.

En el momento que la oferta es hecha para comprar su propiedad, usted puede obtener su propia evaluación y la Autoridad del Tren le reembolsará hasta \$5,000 por los costos actuales y razonables de 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.

CUÁLES SON LAS VENTAJAS DE VENDER SU PROPIEDAD A LA AUTORIDAD DEL TREN?

Una compra de bienes y raíces por la Autoridad del Tren es realizada de la misma manera que cualquier venta privada de propiedad. Sin embargo, pudiesen haber ventajas financieras en vender a la Autoridad del Tren.

La Autoridad del Tren le pagará el valor justo de mercado por su propiedad. La Autoridad del Tren 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 pudiesen ser requeridos en el cierre de venta con la Autoridad del Tren. Ya que ésta es una venta directa del dueño de propiedad a la Autoridad del Tren, no hay comisiones de venta de bienes raíces envueltas en el proceso, y la Autoridad del Tren no reconocerá o pagará ninguna de estas comisiones.

Una venta privada usualmente cuesta al vendedor miles de dólares en gastos de venta. No hay gastos para el vendedor cuando la comprar es hecha por la Autoridad del Tren.

Adicionalmente, dependiendo de sus circunstancias específicas, usted pudiese ser elegible para pagos de reubicación y beneficios cuando se mude. Estos beneficios son descritos en folletos suplementarios los cuales le serán entregados en caso de que la adquisición por parte de la Autoridad del Tren efectivamente le cause el desplazamiento de su propiedad.

SE ME PAGARÁ POR PÉRDIDA DE VALOR EN EL 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 hecho por la Autoridad del Tren será por la propiedad que la Autoridad del Tren efectivamente compre, y por cualquier pérdida en el valor de mercado que sufra el resto de su propiedad.

La determinación de la pérdida en el valor de mercado a causa de una adquisición parcial es una tarea de evaluación que implica muchas variables. Cuando esta situación se presenta, el Agente de Derecho de Vías le explicará el efecto de la compra parcial en el remanente de su propiedad.

PUEDO CONSERVAR Y MOVER MI CASA, EDIFICIO DE NEGOCIO, MAQUINARIA O EQUIPO?

Si su casa es movable y usted desea hacer dichos arreglos, la Autoridad del Tren le pagará en base al valor actual de mercado de su lote, incluyendo jardines, más los costos razonables de mudanza del edificio. Hay casos en que por la edad, tamaño, o condición de la casa, los costos de mudanza podrían exceder el valor actual de mercado, menos el valor residual. En tal caso, el pago de los costos de mudanza no sería un buen uso de los fondos públicos, y su compensación será en cambio basada en el valor justo de mercado de toda la propiedad.

Si usted opera una granja o negocio, usted puede conservar 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 pudiese tener derecho a una compensación por la pérdida de clientela del negocio. Sus circunstancias específicas serán analizadas caso por caso.

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

TENDRÉ TIEMPO DE SELECCIONAR OTRA VIVIENDA DESPUÉS QUE LA AUTORIDAD DEL TREN HAGA SU COMPRA?

La Autoridad del Tren comenzará a valorar propiedades con suficiente antelación para que usted tenga tiempo suficiente de mudarse antes de empezar la construcción del proyecto. Como cualquier otra transacción de bienes raíces, la compra de su propiedad requiere tiempo para cerrar la escritura después de que un contrato de derecho de vía y deuda ha sido firmado. A usted no se le pedirá que se mude hasta que una casa de reemplazo razonable, decente, segura y sanitaria esté disponible.

Una vez que haya recibido la oferta por escrito para la compra de su propiedad por parte de la Autoridad del Tren, es en el mejor de su interés buscar un nuevo lugar donde vivir lo más pronto posible. Encontrar una casa que mejor convenga a sus necesidades, con suficiente tiempo antes de que a usted se le solicite mudarse, minimizará inconveniencias personales y evitará tener que hacer su elección bajo presión. En algunas ocasiones, le será posible vender su propiedad a la Autoridad del Tren y luego rentarla temporalmente antes que inicie la construcción del proyecto.

La Autoridad del Tren también le ofrece asistencia para encontrar un nuevo lugar en donde vivir. La Autoridad del Tren le dará por lo menos 90 días de notificación por escrito antes que tenga que mudarse.

QUÉ PASA CON EL PRÉSTAMO EN MI PROPIEDAD?

Luego que usted y la Autoridad del Tren hayan acordado un precio, un Agente de Derecho de Vías 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 título, como en cualquier otra transacción de bienes raíces.

QUÉ LE PASARÁ A MI PRÉSTAMO GI Ó Cal-Vet?

La Administración de Veteranos y el Departamento de Veteranos de California permiten que sus 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 el verificar con la Administración de Veteranos ó el Departamento de Veteranos de California para obtener las instrucciones de este procedimiento.

SI EL VALOR DE MI PROPIEDAD ES MÁS ALTO HOY QUE CUANDO LA COMPRÉ, TENGO QUE PAGAR IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN ESTA DIFERENCIA AL MOMENTO DE VENDER/TRANSFERIR LA PROPIEDAD A LA AUTORIDAD DEL TREN?

Tanto bajo la ley federal y estatal de impuesto sobre la renta, la venta de propiedad a una agencia del gobierno para uso público cae dentro de la definición de "conversión involuntaria". Los dueños de propiedades que venden sus propiedades por una ganancia como resultado de una conversión involuntaria podrán elegir no pagar impuestos en toda o parte de la ganancia. Si una elección es hecha adecuadamente, la ganancia en el año de la compra es tasable solamente cuando el precio de venta recibido por la venta de la propiedad excede el costo de reemplazo de la propiedad, la cual deberá ser comprada por el vendedor dentro de ciertos límites de tiempo. En todo caso, se le recomienda consultar con la Oficina de Ingresos y con su consejero de impuestos debido a los diversos aspectos relacionados a los impuestos bajo las reglas de conversión involuntaria.

PERDERÉ LA FAVORABLE BASE DE IMPUESTO DE PROPIEDAD QUE TENGO 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, y la Sección 462.5 del Título 18 del Código de Regulaciones de California generalmente prevén que la ayuda de impuestos de propiedad tienen que ser otorgados a dueños de propiedades reales que adquieran propiedad comparable de reemplazo luego de haber 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 cómo calcular estimados de la ayuda de impuestos a los que usted puede ser elegible. Estos son sólo estimados. 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 y Sección 462.5 del Título 18 del Código de Regulaciones de California establece límites de tiempo que pudiesen afectar su elegibilidad en retener el favorable estatus de impuesto de propiedad que actualmente posee.

EL PODER DE DOMINIO EMINENTE DE LA AUTORIDAD DEL TREN

Los derechos 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 ser pagada.

La gran mayoría de nuestras transacciones son llevadas a acuerdo por medio de un contrato. Sin embargo, si el dueño y la Autoridad del Tren no pueden llegar a un acuerdo en los términos de venta, la Autoridad del Tren podrá recurrir al proceso de dominio público evitando así retrasos al proyecto, y por último iniciar los procedimientos de expropiación.

Antes de iniciar un procedimiento de expropiación en Corte, la Autoridad del Tren le dará una oportunidad de cuestionar acerca del interés público, necesidad, planificación y localización requerida por el proyecto y su propiedad.

Los documentos de expropiación serán preparados por la Autoridad del Tren y presentados en la Corte del Condado donde la propiedad está localizada. Todas las personas que tienen derecho de propiedad en la parcela serán notificadas y citadas como parte del proceso. Las personas notificadas tendrán un periodo de 30 días para contestar la demanda.

Los abogados de las partes se prepararán para el juicio y la Corte establecerá las fechas para la moción preliminar y el juicio.

QUÉ SUCEDE EN UN JUICIO DE EXPROPIACIÓN?

El propósito del juicio es determinar la cantidad de compensación justa. Usualmente, el juicio es conducido ante el juez y un jurado. Tanto el dueño como la Autoridad del Tren tendrán la oportunidad de presentar pruebas sobre el valor de la propiedad. El jurado determinará la cantidad de compensación después de haber sido instruidos sobre la ley por el juez. En los casos donde las partes eligen no tener jurado, el juez decidirá la cantidad de la compensación.

Seguido el juicio, la sentencia es preparada por un abogado y firmada por el juez. Establecerá que una vez realizado el pago de la suma dictada en el veredicto para beneficio de las personas privadas que posean un interés en la propiedad, el título será transferido a posesión pública.

Cuando la Autoridad del Tren efectúe el pago según lo dispuesto en la sentencia, la Orden Final de Expropiación es firmada por el Juez y registrada en la Oficina de Registro del Condado. Este registro finaliza el traspaso actual del título.

QUIÉN PAGA LOS COSTOS DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN?

La Autoridad del Tren paga los costos de sus propios abogados, ingenieros y testigos evaluadores de la propiedad. También pagará los honorarios del jurado y le pagará algunos de sus gastos recobrables de acuerdo con la ley. Los honorarios por presentar su respuesta ante la Corte constituye un ejemplo de tales costos.

Sin embargo, si una vez finalizado el juicio el Juez determina que la oferta de la Autoridad del Tren no era razonable, y que la solicitud 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 podrá 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 DESEO UN JUICIO, NECESITO TENER UN ABOGADO Y TESTIGOS EXPERTOS?

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

Si usted lo desea, puede consultar con el abogado de su familia. Si usted no tiene uno, las páginas amarillas de la guía telefónica pueden ser de gran ayuda al referirle a una agencia de servicios de abogados. La asociación local de abogados le puede proporcionar una lista de abogados que le podrán ofrecer sus servicios en procedimientos de dominio público.

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

SE ME PAGARÁ POR GASTOS DE MUDANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE BENEFICIOS DE ASISTENCIA AUNQUE TENGA QUE IR A LA CORTE?

Su decisión de ir a corte no afecta su derecho a los beneficios de reubicación. El pago de sus beneficios de reubicación es administrado separadamente de la acción de expropiación, aunque la suma de compensación justa que usted recibirá pudiese afectar la suma de algunos de sus beneficios de reubicación. Se le proporcionarán detalles adicionales de asistencia para ayudar a personas desplazadas, negocios, granjas, u organizaciones sin fines de lucro en encontrar, comprar o alquilar, y mudarse a la nueva localidad. Estos detalles son explicados en varios folletos preparados para los propietarios, inquilinos, negocios y operadores de granjas, y se encuentran disponibles por parte de la Autoridad del Tren.

POR CUÁNTO TIEMPO PUEDO RETENER MI PROPIEDAD?

El uso continuado de su propiedad usualmente dependerá de la fecha para los preparativos previos al inicio de la construcción, incluyendo la reubicación de utilidades públicas y la demolición y/o limpieza de los edificios. En caso que los preparativos para la construcción deban realizarse antes del juicio, la Autoridad del Tren obtendrá una orden de la Corte para la posesión temprana de su propiedad.

En este caso, la Autoridad del Tren tendrá que realizar un depósito ante el Tesorero de Estado, como garantía por los derechos de propiedad que busca adquirir, de la suma probable de compensación justa, según determinado por el evaluador de propiedad, que será igual al valor de los derechos de propiedad que solicita. La Corte determinará si la suma de dinero depositada es adecuada. Una vez que el depósito sea hecho, el propietario podrá retirar todo o parte de esta suma en cualquier momento, durante el proceso de expropiación.

Posterior al depósito, la Corte podrá conceder a la Autoridad del Tren una orden de posesión temprana, permitiendo a la Autoridad del Tren hacer uso de la propiedad para la construcción del proyecto.

Para obtener una Orden de Posesión, la Autoridad del Tren presentará una moción ante la Corte y solicitará fecha para una audiencia 90 días después que usted y todos los ocupantes de la propiedad sean notificados con los documentos de la moción (o 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 autorice una orden de posesión de la propiedad, la Autoridad del Tren podrá obtener posesión de la propiedad 30 días después de que el propietario y cualquier otro ocupante sean notificados con la Orden.

Sujeto a los intereses que cualquier otra persona tenga en la propiedad, usted podrá retirar todo o parte del depósito pre-judicial. Si usted no hace ningún retiro de dinero, la Autoridad del Tren le pagará intereses en el evento que la Corte le conceda algún derecho o alguna suma acordada de compensación por el tiempo que su propiedad estuvo legalmente ocupada, hasta la fecha en que se le haga el pago final. Los intereses serán calculados de acuerdo a la tasa aplicable y le serán pagados al momento de la sentencia final.

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

DEFINICIONES

El lenguaje utilizado en relación a los procedimientos de dominio eminente puede ser Nuevo para usted. A continuación presentamos algunos términos y su significado general.

Adquirir - Comprar.

Contestar – Respuesta por escrito del propietario, siguiendo las formalidades legales, presentada ante la Corte en respuesta a la demanda de dominio eminente, y de acuerdo a lo solicitado en las notificaciones.

Compensación – Suma de dinero a la cual un propietario tiene derecho según la ley por la compra de su propiedad y daños relacionados.

Demanda – Documento presentado en la Corte por la Autoridad del Tren y que inicia un procedimiento de dominio eminente.

Expropiación – Proceso legal mediante el cual un procedimiento de dominio eminente es llevado a cabo.

Consejero legal – Un abogado o grupo de abogados.

Dominio Eminente – Derecho que tiene una entidad pública 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 sea capaz de comprar, pero sin una necesidad particular de 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, una vez registrado, transfiere el título al dominio público.

Sentencia - La decisión formal de la Corte basada en las leyes aplicables y el veredicto.

Compensación Justa - La suma pagada a un propietario privado por parte de una entidad pública, medido en base al valor justo de mercado de la propiedad que está siendo adquirida.

Pérdida de la Clientela del Negocio - Pérdida en el valor de un negocio causado por la adquisición de la propiedad por parte de una entidad pública que no puede ser prevenida razonablemente por la reubicación del negocio o por el propietario adoptando 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 de la propiedad, incluyendo el derecho de uso.

Propiedad - El derecho o interés que un individuo tiene en un terreno, incluyendo el derecho de uso y posesión, total o parcial.

La Autoridad del Tren – La Autoridad del Tren de Alta Velocidad de California.

Derecho de Entrada - Acuerdo entre un propietario y la Autoridad del Tren que le permite a la Autoridad del Tren entrar y utilizar la propiedad mientras continúan negociando los términos del

arreglo.

Citación - Notificación que una demanda legal ha sido presentada en un caso de dominio eminente, y la necesidad de presentar una respuesta u otro tipo de contestación.

Título - Documento legal de propiedad.

Juicio – Audiencia de los hechos presentados por el demandante y el demandado ante un tribunal, ya sea con o sin jurado.

Veredicto - La suma de compensación justa que será pagada por una propiedad, incluyendo cualquier daño al remanente de la propiedad, de ser aplicable.

LA AUTORIDAD DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD DE CALIFORNIA

DICIEMBRE 2012

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

Notificación ADA

Este documento se encuentra disponible en formatos alternativos para individuos con discapacidades.

Para información contacte a:

California High Speed Rail Authority

770 L STREET, SUITE 800

SACRAMENTO, CA 95814

916-324-1541

WWW.CAHIGHSPEEDRAIL.COM

INFO@HSR.CA.GOV

(version 1.1, rev. 2011)