



CALIFORNIA
High-Speed Rail Authority

RIGHT-OF-WAY • REV. 2 APRIL 2013 (PREV. DECEMBER 2012 AND NOVEMBER 2009)

*Su propiedad,
su Proyecto del Tren
de Alta Velocidad*

www.hsr.ca.gov | (916) 324-1541 | info@hsr.ca.gov

Su propiedad, su Proyecto del Tren de Alta Velocidad

La Autoridad Ferroviaria de Alta Velocidad (Autoridad) elaboró este folleto para usted, como persona potencialmente afectada por la construcción del sistema de Tren de Alta Velocidad propuesto, un proyecto de transporte público. Si su propiedad se verá afectada, puede que se esté preguntando qué sucederá. ¿Quién se contactará con usted? ¿Cuánto se le pagará por su propiedad? ¿Quién cubrirá los costos de transporte? ¿La Autoridad lo ayudará a encontrar un nuevo lugar donde vivir?

Preguntas importantes como estas requieren respuestas específicas.

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

¿POR QUÉ UNA AGENCIA PÚBLICA COMO LA AUTORIDAD TIENE DERECHO A COMPRAR MI PROPIEDAD?

Nuestras constituciones estatales y federales reconocen la necesidad de que las agencias públicas compren propiedades privadas para uso público al brindar protección adecuada para lograr este fin. Las constituciones y varias leyes estatales y federales, incluida la Ley de Dominio Eminente de California (Eminent Domain Law), la Ley de Asistencia en Reubicación de California (Relocation Assistance Act), y la Ley Federal de Asistencia en Reubicación Uniforme y Políticas de Adquisición de Propiedades (Federal Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act), autorizan la compra de propiedad privada para uso público y establecen la manera en que se le exige a las agencias públicas proteger los derechos de cada ciudadano cuya propiedad esté 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 y en los equipos de consultores altamente calificados y, por último, en la Junta Directiva de la Autoridad, 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 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 puedan considerarse distintos puntos de vista durante el proceso de estudio.

El proceso podrá incluir audiencias públicas o talleres, los cuales darán a las personas la oportunidad de expresar sus opiniones en cuanto a las ubicaciones bajo consideración. Como resultado de este

DEFINICIONES

El lenguaje utilizado en relación con los procedimientos por dominio eminente puede ser nuevo para usted. Estos son algunos de los términos que puede que oiga y su significado general.

Adquirir - Comprar.

Respuesta - La respuesta del dueño de la propiedad, con el formato legal pertinente, presentada ante el tribunal en respuesta a la demanda por dominio eminente y según solicita la convocatoria.

Autoridad - La Autoridad Ferroviaria de Alta Velocidad del Estado de California.

Indemnización - La suma de dinero que le corresponde al dueño de la propiedad conforme a la ley por la compra de la propiedad y los daños relacionados con ella.

Demanda - El documento presentado ante el tribunal por la Autoridad que inicia un procedimiento por dominio eminente.

Expropiación - El proceso legal por medio del cual se tramita un procedimiento por dominio eminente.

Abogado - Uno o más abogados.

Depósito - Un depósito realizado por la Autoridad en el Tesoro del estado como garantía por los derechos de propiedad que procura adquirir. El depósito se basa en el monto probable de justa indemnización, según determine un tasador.

Dominio eminente - El derecho de un ente público para comprar una propiedad privada para uso público.

Valor Justo de Mercado - El precio más alto a la fecha de la valuación que pudieran acordar un vendedor con

trabajo en equipo, la mejor ubicación posible para las instalaciones del tren se elige 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 se requerirán. Antes que la Autoridad requiera a alguien mudarse de su propiedad se realizará un análisis de impacto de reubicación.

Agrimensores de la propiedad

Estas personas realizan mediciones del terreno y trazan límites de propiedades para delinear y armar mapas de las necesidades de paso de la Autoridad. También están autorizados por la ley a ingresar en el bien inmueble para realizar estas tareas. La política de la Autoridad dispone que los propietarios y arrendatarios sean notificados antes de la realización de estas mediciones.

¿QUIÉN SE CONTACTARÁ CONMIGO?

Un Agente de Derecho de Paso o un tasador se contactarán con usted para iniciar una tasación de su propiedad en nombre de la Autoridad. Usted tendrá la oportunidad de acompañar al tasador durante la inspección de su propiedad. El tasador también le proporcionará información general del proyecto durante la inspección. El tasador analizará su propiedad y examinará todas las características que contribuyan al valor de mercado. Toda información acerca de las mejoras que usted ha realizado y cualquier otra característica que usted considere que pudiese afectar el valor del mercado de su propiedad deben ser dadas al tasador para asegurar que él/ella tenga toda la información que usted considere relevante.

Es deber de la Autoridad asegurarle que usted recibirá un valor de mercado justo, tal como si usted vendiera su propiedad privadamente en el mercado abierto. La Autoridad no puede comprar su propiedad por un valor mayor del que vale, pero **PUEDE y DEBE** asegurarle que usted no tenga que vender su propiedad por menos de su valor justo de mercado. El propietario recibirá una copia de la tasación o un resumen de la valuación sobre la que la Autoridad basó su oferta.

En el momento de la realización de la oferta de compra de su propiedad, usted podrá realizar su propia tasación y la Autoridad reembolsará hasta \$5.000 por los costos efectivos y razonables por la obtención de una tasación independiente. Esa tasación deberá realizarla un tasador con licencia del estado. Su Agente de Derecho de Paso le brindará más información relacionada con el reembolso al momento de la oferta.

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

La compra de bienes y raíces por parte Autoridad se desenvuelve de la misma manera que cualquier venta privada de propiedad. Sin embargo, la venta a la Autoridad puede representar una ventaja financiera.

La Autoridad le pagará el valor justo de mercado por su propiedad. La Autoridad le pagará la preparación de todos los documentos, todos los gastos de título y registro, una póliza de seguro del título, costos de registro y otros aranceles que pudiesen ser necesarios para la transmisión del título

voluntad de vender, pero sin necesidad urgente ni particular de hacerlo, y sin obligación de vender; y un comprador que esté listo, disponible y que tenga voluntad 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 está disponible.

Orden Final de Expropiación -

The instrument which, when recorded, transfers title to public ownership.

Sentencia - La decisión formal del tribunal basada en las leyes aplicables y el veredicto.

Indemnización Justa - La suma pagada a un propietario privado por parte de una entidad pública, medida sobre la base del 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 la propiedad que está siendo adquirida.

Demandante - La entidad pública que desea comprar la propiedad.

Tenencia - Control legal de la propiedad, incluyendo el derecho de uso.

Contrato de uso y tenencia - Un contrato entre un propietario y la

a la Autoridad. Como se trata de una transmisión directa del dueño de la propiedad a la Autoridad, no hay comisiones de bienes raíces participando en el proceso, y la Autoridad no reconocerá ni pagará a ninguna de comisión de ese tipo.

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

Asimismo, dependiendo de sus circunstancias específicas, usted podrá ser elegible para pagos de reubicación y beneficios cuando se mude. Estos beneficios se describen en folletos complementarios que les serán entregados en caso de que la adquisición por parte de la Autoridad efectivamente cause el desplazamiento de su propiedad.

¿SE ME PAGARÁ POR LA 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 será por la propiedad que la Autoridad 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 tasación que implica muchas variables. Cuando esta situación se presenta, el Agente de Derecho de Paso le explicará el efecto de la compra parcial en el remanente de su propiedad.

¿PUEDO CONSERVAR Y TRASLADAR MI CASA, EDIFICIO DEL NEGOCIO, MAQUINARIA O EQUIPO?

Si su casa es movable y usted desea hacer dichos arreglos, la Autoridad le pagará sobre la base del valor de mercado de su lote actual, incluyendo jardines, más los costos razonables de traslado del edificio. Hay casos en que por la edad, tamaño, o estado 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 indemnización estaría, en cambio, basada en el valor justo de mercado de toda la propiedad.

Si usted opera una granja o negocio, tal vez desee conservar y trasladar su maquinaria fija y equipos. Además, como dueño de un negocio que se realiza en la propiedad que será comprada, usted podría tener derecho a una indemnización por la pérdida de clientela del negocio. Sus circunstancias específicas serán analizadas caso por caso.

Si estos conceptos son aplicables a su situación, el Agente de Derechos de Paso asignado a la compra de su propiedad se los explicará.

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

La Autoridad comenzará a tasar 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 una garantía después de la firma de un contrato de derecho de paso y de una escritura. No se le pedirá que se mude hasta que cuente con una casa de reemplazo comparable, decente, segura y limpia.

Una vez que haya recibido la oferta escrita para la compra de su propiedad por parte de la Autoridad, se le recomienda que busque un nuevo lugar donde vivir lo más pronto posible. Encontrar una casa que se ajuste a sus necesidades con suficiente tiempo antes de que se le solicite que se mude, minimizará inconveniencias personales y le evitará tener que elegir bajo presión.

Autoridad que le permite a esta celebrar y utilizar la propiedad conforme a las condiciones específicas, incluido el depósito de la totalidad del monto de la tasación realizada por la Autoridad, mientras las negociaciones continúan.

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

Ley de Asistencia en Reubicación de California (Relocation Assistance Act) - Código del gobierno de California 7260-7277 y Pautas de implementación (Código de Normas de California 25., Artículos 6000-6198).

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

Título - Propiedad legal.

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

Ley Uniforme - Ley Federal de Asistencia en Reubicación Uniforme y Políticas de Adquisición de Propiedades (Federal Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act) de 1970 y modificatorias (Título 42 del U.S.C. sec. 4601, et seq.) y Reglamentaciones de Implementación (Título 49 del C.F.R. Parte 24)).

Veredicto - Luego del juicio, la suma de indemnización justa que será pagada por una propiedad, incluyendo cualquier daño al remanente de la propiedad, de ser aplicable.

En algunas ocasiones, podrá vender su propiedad a la Autoridad y luego rentarla temporalmente antes que inicie la construcción.

La Autoridad también le ofrece asistencia para encontrar un nuevo lugar en donde vivir y le enviará una notificación por escrito por lo menos con 90 días de antelación a la fecha en que tenga que mudarse.

¿QUÉ PASA CON EL PRÉSTAMO DE MI PROPIEDAD?

Luego de que usted y la Autoridad hayan acordado un precio, un Agente de Derecho de Paso o una compañía de títulos contactará a todas las personas que tengan interés en la propiedad. Los pagos para satisfacer los préstamos o gravámenes pendientes se realizarán a través de una compañía de títulos, como en cualquier otra transacción de bienes raíces.

¿QUÉ PASARÁ CON MI PRÉSTAMO GI O 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 Paso lo asistirá en la transferencia. Sin embargo, es su responsabilidad, para su beneficio propio, verificar con la Administración de Veteranos o el Departamento de Veteranos de California 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 POR ESTA DIFERENCIA AL MOMENTO DE VENDER/TRANSFERIR LA PROPIEDAD A LA AUTORIDAD?

Tanto conforme a la ley de impuesto sobre la renta federal y del estado de California, la venta de propiedad a una agencia del gobierno para uso público cae dentro de la definición de "conversión involuntaria". Los propietarios que venden sus propiedades por una ganancia como resultado de una conversión involuntaria podrán elegir no pagar impuestos por la totalidad o parte de la ganancia. Si una elección es hecha adecuadamente, la ganancia del año de la compra resulta imponible solamente cuando el precio 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. Se le recomienda consultar a su asesor impositivo debido a los diversos aspectos relacionados con los requisitos para el tratamiento impositivo especial y su declaración bajo las reglas de conversión involuntaria.

¿PERDERÉ LA BASE IMPOSITIVA DE PROPIEDAD FAVORABLE QUE TENGO AHORA CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE LA PROPOSICIÓN 13?

El inciso 2(d) del Artículo XIII-A de la Constitución de California, y el Inciso 68 del Código de Ingresos e Impuestos, y el inciso 462.5 del Título 18 del Código de Normas de California generalmente prevén que la ayuda de impuestos de propiedad tienen que ser otorgados a dueños de bienes raíces que adquieran una propiedad de reemplazo comparable luego de haber sido desplazados por la adquisición del gobierno o procedimiento de dominio eminente.

Se le entregará una copia del Inciso 462.5 con una hoja adjunta con ejemplos de cómo calcular montos estimativos de la ayuda impositiva para los que usted puede resultar elegible. Estos son sólo montos aproximados. Debe hablar con el asesor impositivo de su condado para llegar a una determinación final.

Nota: Código de Ingresos e Impuestos, Inciso 68 e Inciso 462.5 del Título 18 del Código de Normas de California establece límites de tiempo que podrían afectar su elegibilidad para retener la condición de impuesto a la propiedad favorable que actualmente posee.

EL PODER DE DOMINIO EMINENTE DE LA AUTORIDAD

Los derechos sobre la propiedad privada de los dueños están garantizados por las constituciones federales y estatales, y las leyes federales y estatales que sean aplicables. El derecho fundamental es que debe abonarse una "indemnización justa" por la propiedad privada adquirida para un proyecto público.

La gran mayoría de las transacciones con propiedades que realiza la Autoridad se celebran por medio de un contrato. Sin embargo, si el dueño y la Autoridad no pueden llegar a un acuerdo en los términos de venta, la Autoridad podrá recurrir al proceso de dominio eminente para evitar así retrasos en el proyecto, y por último, iniciar los procedimientos de expropiación.

Antes de iniciar un procedimiento de expropiación en un tribunal, la Autoridad le dará una oportunidad de consultar acerca del interés público, necesidad, planificación y localización requeridas por el proyecto y su propiedad. Los documentos de expropiación serán

preparados por la Autoridad y presentados ante el tribunal del condado donde la propiedad está ubicada. Todas las personas que tengan derecho de propiedad sobre la parcela serán notificadas y citadas como parte del proceso de dominio eminente. Las personas notificadas tendrán un periodo de 30 días para contestar la demanda.

Los abogados de las partes se prepararán para el juicio y el tribunal establecerá las fechas para las sesiones informativas, las mociones preliminares y el juicio.

¿QUÉ SUCEDE EN UN JUICIO DE EXPROPIACIÓN?

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

Después del juicio, un abogado elabora la sentencia y el juez la firma. Establecerá que una vez realizado el pago de la suma dictada en el veredicto para beneficio de las partes privadas que posean una participación en la propiedad, el título será transferido al dominio público.

Cuando la Autoridad efectúe el pago según lo dispuesto en la sentencia, la orden final de expropiación será firmada por el juez e inscrita en la oficina de Registro del Condado. Este registro de la orden final da fe del traspaso efectivo del título.

¿QUIÉN PAGA LOS COSTOS DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN?

La Autoridad paga los costos de sus propios abogados, ingenieros y peritos tasadores de la propiedad. También pagará los honorarios del jurado y le pagará algunos de los gastos reembolsables de acuerdo con la ley. Los honorarios por presentar su respuesta ante el tribunal constituyen un ejemplo de tales costos.

Sin embargo, si una vez finalizado el juicio el juez determina que la oferta de la Autoridad no era razonable, y que la solicitud del dueño de la propiedad era razonable a la luz de la evidencia admitida en juicio y el veredicto, el dueño de la propiedad podrá recibir un reembolso por los gastos de litigio, por ejemplo, los gastos por honorarios de los abogados. La sentencia es entonces preparada por un abogado y firmada por el juez.

SI DESEO INICIAR UN JUICIO, ¿NECESITO UN ABOGADO Y PERITOS?

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

Si usted lo desea, puede consultar con su abogado de confianza. Si no tiene uno, las páginas amarillas de la guía telefónica pueden ser de gran ayuda para encontrar una lista de abogados y de servicios de referencia de abogados. El colegio de abogados local 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 peritos que necesitará.

¿SE ME PAGARÁN BENEFICIOS DE ASISTENCIA POR MUDANZA AUNQUE RECURRA A LA JUSTICIA?

Su decisión de ir a la justicia no afecta su derecho a los beneficios de reubicación. El pago de sus beneficios de reubicación es administrado en forma independiente de la acción de expropiación, aunque la suma de indemnización justa que usted recibirá podría afectar la suma de algunos de sus beneficios de reubicación. Se le proporcionarán detalles adicionales de asistencia a personas desplazadas, negocios, granjas u organizaciones sin fines de lucro para encontrar, comprar o alquilar y mudarse a otro lugar. Estos detalles están explicados en varios folletos preparados para los propietarios, inquilinos, negocios y operadores de granjas y los proporciona la Autoridad.

¿POR CUÁNTO TIEMPO PUEDO RETENER MI PROPIEDAD?

La continuidad en el uso de su propiedad usualmente dependerá de la fecha de los preparativos previos al inicio de la construcción, lo que generalmente acarrea la reubicación de servicios públicos y la demolición y/o limpieza de los edificios. En caso de que los preparativos para la construcción deban realizarse antes del juicio, la Autoridad deberá obtener una orden judicial para la tenencia anticipada de su propiedad.

En este caso, la Autoridad tendrá que realizar un depósito ante el Tesorero de Estado, como garantía por los derechos de propiedad que busca adquirir, por la suma probable de indemnización justa, según determine el tasador de la propiedad, que será igual al valor tasado de los derechos de propiedad que solicita. El tribunal determinará si la suma de dinero depositada es adecuada. Una vez que se realice el depósito, el propietario podrá retirar la totalidad o parte de esta suma en cualquier momento, durante el proceso de expropiación.

Luego del depósito, el tribunal podrá conceder a la Autoridad una orden de tenencia temprana, que le permita a la Autoridad hacer uso de la propiedad para la construcción del proyecto.

Para obtener una orden de tenencia, la Autoridad presentará una moción ante el tribunal y solicitará fecha para una audiencia 90 días después de que a usted y todos los ocupantes de la propiedad se le notifique sobre 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 el tribunal emita una orden de tenencia de la propiedad, la Autoridad podrá adquirir la tenencia de la propiedad 30 días después de que el propietario y cualquier otro ocupante sean notificados de la orden. Usted y todas sus pertenencias deberán retirarse de la propiedad no más allá de los 30 días posteriores a la recepción de la orden.

Sujeto a los derechos 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 le pagará intereses conforme a la resolución del tribunal o a alguna suma acordada de indemnización por el tiempo que su propiedad estuvo legalmente ocupada, hasta la fecha en que se le haga el pago final. Los intereses devengarán conforme a la tasa legal aplicable hasta el momento en que sean abonados, en la sentencia final.

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

LA AUTORIDAD FERROVIARIA DE ALTA VELOCIDAD DEL ESTADO DE CALIFORNIA

ABRIL DE 2013

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

Notificación ADA

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

PARA INFORMACIÓN CONTÁCTESE A:

California High Speed Rail Authority

770 L Street, Suite 800

Sacramento, California 95814

www.hsr.ca.gov

info@hsr.ca.gov

(916) 324-1541