

PROCESO DE ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE PASO

Respuestas a preguntas sobre
la adquisición del Derecho de Paso



una guía de nuestro proceso de
Derecho de Paso

Preguntas y respuestas del índice de temas

Propósito	1
¿Cuál es el siguiente paso?	2
¿Quién se comunicará conmigo?	3
¿Cómo se determinará mi compensación?	3
¿Quién presentará la oferta para mi propiedad?	3
Si la adquisición me deja un remanente que no puedo usar, ¿El Estado ofrecerá comprarlo?	4
¿Qué pasa si tengo bienes personales que debo mudar?	4
¿Puedo conservar mi casa u otros edificios?	4-5
¿Qué pasa si trabajo para el Estado?	5
¿Cuándo me pagarán por mi propiedad?	5
¿Qué pasa con el préstamo que tengo sobre mi propiedad?	5
¿Me costará algo transferir mi propiedad al Estado?	5
¿Se prorratearán mis impuestos a la propiedad?	6
¿Tendré que pagar impuesto sobre la renta por el dinero que reciba cuando venda mi propiedad al estado?	6
¿Qué sucede si decido no aceptar la oferta del Estado?	6-7
¿Cambiaré el pago de mi vivienda de reemplazo como resultado de un juicio o una conciliación?	7
¿Dónde puedo obtener respuestas a otras preguntas?	8-10
Glosario	10-11

PROPÓSITO

Cuando se planifica un proyecto de autopista en su comunidad, es natural que haya preguntas a responder.

El propósito de este folleto es ayudar a responder estas preguntas. No pretende responder todas las preguntas que puedan surgir, solo aquellas que son aplicables a la mayoría de los casos. Los problemas individuales se pueden discutir con un representante del Gabinete en cualquier etapa de la planificación y desarrollo del proyecto.

Como ciudadano interesado y dueño de propiedad, querrá saber las respuestas a:

- **¿Por qué aquí?**
- **¿Por qué mi propiedad?**
- **¿Quién tomó la decisión?**

Al proponer una instalación de carreteras, el Gabinete de Transporte considera una amplia gama de datos para llegar a ubicaciones y diseños preliminares que sean lo más compatibles posible con la comunidad a la que servirá. Se examina el terreno local, se estudian los mapas del área y se hacen estimaciones de costos para seleccionar la mejor carretera posible. También se considera la menor alteración de la propiedad y el costo del proyecto.

El Gabinete de Transporte analiza los efectos sociales, económicos y ambientales que el proyecto puede tener en su comunidad. Se presta especial atención a aquellos efectos que resultan en pérdidas o beneficios directos o indirectos para una comunidad o usuarios de las carreteras. La evaluación incluye todos los efectos que son relevantes y aplicables a la ubicación o diseño determinado que se esté considerando.

Las conclusiones de estos estudios se compilan en informes completos que son revisados por agencias gubernamentales federales, estatales y locales. Después de la evaluación y el análisis de la información recibida, las aprobaciones de ubicación y diseño se solicitan a la Administración Federal de Carreteras o al Ingeniero de Carreteras del Estado.

Como puede ver, ninguna persona decide dónde se ubicará una carretera o qué propiedad se verá afectada. Es una decisión puntual, basada en la necesidad de proteger la seguridad, la salud y el bienestar del público que viaja.

¿CUÁL ES EL SIGUIENTE PASO?

La División de Derecho de Paso y Servicios Públicos del Gabinete de Transporte de Kentucky es responsable de: **(1)** la adquisición de todos los bienes inmuebles necesarios para la mejora de la carretera; **(2)** la asistencia con la reubicación de aquellas familias, personas, empresas, operaciones agrícolas, organizaciones sin fines de lucro y carteleras que son desplazados por el proyecto; y **(3)** los ajustes o reubicación de servicios públicos y privados necesarios para la construcción de una carretera.

La adquisición del derecho de paso necesario normalmente comienza después de que se haya completado el trabajo de ingeniería de diseño y se hayan obtenido las aprobaciones de ubicación y diseño. Las leyes federales y estatales se aplican a cada proyecto para garantizar que todas las personas reciban un trato justo y equitativo.

La adquisición del derecho de paso normalmente es administrada por el personal del Gabinete ubicado en la Oficina del Distrito que brinda servicios en su condado. En función del tamaño, la ubicación y la complejidad del proyecto, el Gabinete puede contratar a un consultor calificado para que lo asista en una o más fases del proceso de adquisición. Independientemente de si la adquisición es administrada por el personal de Derecho de Paso del Gabinete o por un consultor, se deben respetar todas las leyes y regulaciones federales y estatales aplicables.

Si esta es la primera vez que usted se ve afectado por un proyecto de carretera, puede que tenga varias preguntas sobre el proceso.

¿QUIÉN SE COMUNICARÁ CONMIGO?

Después de que se haya autorizado la adquisición del derecho de paso, lo más habitual es que la primera persona que se comunique con usted sea un tasador. Si tiene una residencia, una empresa, un establecimiento agrícola o una organización sin fines de lucro que va a ser adquirida, la primera persona que lo contactará podrá ser un agente de asistencia para la reubicación.

¿CÓMO SE DETERMINARÁ MI COMPENSACIÓN?

Se asigna un tasador para realizar una evaluación del valor justo de mercado de cada propiedad antes de la adquisición y de la propiedad restante después de la adquisición. La diferencia entre estos dos valores es la cantidad de compensación que se ofrecerá por la propiedad que está en proceso de adquisición.

El tasador le explicará la adquisición y los cambios físicos a su propiedad y le ofrecerá la oportunidad de estar presente en el momento de la inspección de la propiedad. Debe compartir con el tasador cualquier característica de la propiedad que cree que contribuirá a valorarla y expresar sus inquietudes sobre los efectos que tendrá la adquisición.

Cada evaluación es revisada por un tasador de revisión para garantizar que se incluyan todos los artículos que pueden ser compensados según la ley.

En algunos casos, cuando la adquisición no es de naturaleza compleja, no se requiere una tasación; no obstante, se calcula una estimación del valor en función de los datos de mercado y se realiza una oferta en función de esta estimación.

¿QUIÉN PRESENTARÁ LA OFERTA POR MI PROPIEDAD?

Un comprador hará una cita para explicar nuevamente la adquisición. El comprador verificará los aspectos de propiedad, revisará el informe del título y presentará una oferta de compra por escrito. En ningún caso, la cantidad ofrecida será menor que la cantidad de la revisión de la tasación aprobada o la estimación del valor.

SI LA ADQUISICIÓN ME DEJA UN REMANENTE QUE NO PUEDO USAR, ¿EL ESTADO OFRECERÁ COMPRARLO?

Si el Gabinete determina que le queda un remanente que tiene poco o ningún valor o utilidad para usted, el estado puede ofrecerle comprarle el remanente.

¿QUÉ PASA SI TENGO BIENES PERSONALES QUE DEBO MUDAR?

Un agente de reubicación se comunicará personalmente con todos los propietarios e inquilinos que tengan que mudar bienes personales. Los beneficios de reubicación para los residentes pueden incluir cosas como gastos de mudanza, diferencial de intereses hipotecarios y pagos de vivienda de reemplazo. Los beneficios de reubicación para las parcelas no residenciales pueden incluir cosas como gastos de mudanza, gastos de restablecimiento o un pago fijo en lugar de gastos de mudanza y restablecimiento. Un agente de asistencia de reubicación le explicará los beneficios a los que tiene derecho y le proporcionará un folleto informativo.

¿PUEDO CONSERVAR MI CASA U OTROS EDIFICIOS?

Cuando las circunstancias lo permitan, los propietarios tendrán la oportunidad de conservar las mejoras adquiridas (edificios, carteles, etc.) al valor de rescate determinado durante el proceso de tasación. La conservación de estas mejoras se hará parte del acuerdo, y el valor de rescate se deducirá del precio total de compra. El costo de la eliminación de cualquier mejora conservada será su responsabilidad.

Si conserva un edificio, será su responsabilidad que se inspeccione para detectar la presencia de material que contenga asbesto (ACM, por sus siglas en inglés). También es su responsabilidad que se elimine cualquier ACM que se vea alterado por el traslado o la demolición del edificio. Todas las inspecciones de ACM, así como su eliminación y desecho, deben realizarse de acuerdo con las leyes y regulaciones federales, estatales y locales.

Se le pedirá que firme un contrato y deposite una fianza de cumplimiento para garantizar la eliminación inmediata de cualquier edificio que se conserve. La fianza se liberará una vez que se complete satisfactoriamente la remoción del edificio.

¿QUÉ PASA SI TRABAJO PARA EL ESTADO?

Las adquisiciones de bienes de los empleados estatales se tratan con el mismo alto grado de imparcialidad que las de todos los demás propietarios. Sin embargo el Artículo 45A.045(8) de las Leyes Modificadas de Kentucky exige que el Secretario de Finanzas y el Gabinete de Administración y el Gobernador aprueben una certificación a tal efecto. Debido a que se requieren estas aprobaciones, debe entenderse que el pago no puede realizarse tan rápido como es normal.

¿CUÁNDO ME PAGARÁN POR MI PROPIEDAD?

Aproximadamente de cuatro a seis semanas después de firmar los documentos correspondientes, el cheque estará disponible para que se lo enviemos.

¿QUÉ PASA CON EL PRÉSTAMO QUE TENGO SOBRE MI PROPIEDAD?

Es su responsabilidad obtener las liberaciones de todos los gravámenes sobre la propiedad que está vendiendo. Un agente del derecho de paso, si es necesario, lo ayudará a obtener las liberaciones. Cuando solo se adquiere una parte de su propiedad, es posible que solo necesite una liberación parcial del gravamen. Las liberaciones parciales se aplican solo a la propiedad adquirida y dejan el saldo de la propiedad sujeto al gravamen original. La entrega del cheque puede demorarse hasta que se liberen todos los gravámenes sobre la propiedad adquirida.

¿ME COSTARÁ ALGO TRANSFERIR MI PROPIEDAD AL ESTADO?

El Gabinete le reembolsará los gastos razonables y necesarios en los que normalmente se incurre para transferir la propiedad, así como las multas por pago anticipado de las hipotecas registradas existentes, las tarifas de registro, los aranceles notariales y los impuestos de transferencia de propiedad. El comprador le explicará totalmente estos beneficios y, si usted ha pagado estas tarifas, lo ayudará a presentar una reclamación de reembolso. Los gastos por los servicios profesionales que ha buscado por su cuenta podrán no ser elegibles para un reembolso.

¿SE PRORRATEARÁN MIS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD?

El Gabinete de Transporte le reembolsará una parte prorrateada de los impuestos a los bienes inmuebles que ha pagado por el año fiscal en el que se adquirió la propiedad.

¿TENGO QUE PAGAR IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR EL DINERO QUE RECIBA CUANDO VENDA MI PROPIEDAD AL ESTADO?

Dado que las leyes fiscales y sus interpretaciones varían periódicamente, debe consultar con su asesor fiscal personal o con la oficina local del Servicio de Impuestos Internos sobre su situación particular.

¿QUÉ SUCEDE SI DECIDO NO ACEPTAR LA OFERTA DEL ESTADO?

En la mayoría de los casos, se llega a un acuerdo. Sin embargo, si el dueño de una propiedad considera que la oferta del Gabinete no es aceptable, puede rechazarla.

Dado que el Gabinete debe adquirir la propiedad necesaria y avanzar hacia la construcción de la carretera propuesta, la ley de Kentucky establece que el Gabinete de Transporte puede llevar el asunto ante los tribunales. Estos procedimientos se denominan acciones de expropiación y se explican brevemente a continuación:

- 1.** El Gabinete de Transporte iniciará una acción de expropiación para obtener los bienes inmuebles necesarios presentando una petición en el Tribunal de Circuito en el condado donde se encuentra la propiedad.
- 2.** El juez nombrará a tres comisionados para ver la propiedad y establecer un valor para la parte adquirida. Este valor se denomina Monto asignado por el Comisionado.
- 3.** Posteriormente, se entregará al propietario una citación en la que se le notificará la expropiación y el importe establecido en el Monto asignado por el Comisionado.

4. Después del tiempo establecido por ley, se podrá emitir una sentencia en el tribunal que otorga al Gabinete de Transporte la posesión de los bienes inmuebles expropiados. Bajo ninguna circunstancia se requerirá que el dueño de la propiedad entregue la posesión de los bienes inmuebles hasta que el Monto asignado por el Comisionado se deposite ante el Secretario del Tribunal de Circuito.

5. Tanto el dueño de la propiedad como el Gabinete de Transporte tienen derecho a presentar excepciones que objeten el importe del Monto asignado por el Comisionado e iniciar las acciones para un juicio por jurado. El Monto asignado por el Comisionado no es vinculante para la parte que presenta correctamente las excepciones.

6. El dueño de la propiedad puede retirar el importe total del Monto asignado por el Comisionado previa satisfacción de los gravámenes y de acuerdo con la resolución definitiva de la acción de expropiación.

7. Si el dueño de la propiedad ha retirado el importe del Monto asignado por el Comisionado y el juicio por jurado da como resultado una adjudicación menor, el dueño de la propiedad deberá reembolsar la diferencia más los intereses. Si el Monto asignado por el Comisionado no se ha retirado, el propietario no estará obligado a pagar intereses por la diferencia entre los dos importes asignados.

8. Si el monto asignado por el jurado es mayor que el Monto asignado por el Comisionado, independientemente de si el propietario lo retiró o no, el Gabinete de Transporte pagará al dueño de la propiedad la diferencia entre los dos montos asignados.

9. Tanto el dueño de la propiedad como el Gabinete de Transporte pueden apelar el monto asignado por el jurado del Tribunal de Circuito ante el Tribunal de Apelaciones.

¿CAMBIARÁ EL PAGO DE MI VIVIENDA DE REEMPLAZO COMO RESULTADO DE UN JUICIO O UNA CONCILIACIÓN?

Si por alguna razón, el monto de la conciliación definitiva difiere del monto de la oferta inicial, el pago de la vivienda de reemplazo del propietario también podrá cambiar.

TITULO VI DE LA LEY DE DERECHOS CIVILES DE 1964

El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, sexo, origen nacional, edad y discapacidad en cualquier programa o actividad que reciba asistencia federal. El Gabinete de Transporte de Kentucky se compromete a brindar a los electores la mayor cantidad y calidad de servicio sin importar la raza, el color, el sexo, el origen nacional o la discapacidad del destinatario.

¿DÓNDE PUEDO OBTENER RESPUESTAS A OTRAS PREGUNTAS?

Si se comunica con el Supervisor de Derecho de Paso de su distrito, cuya dirección se detalla a continuación:

Distrito 1

(Condados de Ballard, Calloway, Carlisle, Crittenden, Fulton, Graves, Hickman, Livingston, Lyon, Marshall, McCracken y Trigg)
Departamento de Carreteras - 5501 Kentucky Dam Road
Paducah, KY 42003
(270) 898-2431

Distrito 2

(Condados de Caldwell, Christian, Daviess, Hancock, Henderson, Hopkins, McLean, Muhlenberg, Ohio, Union y Webster)
Departamento de Carreteras - 1840 North Main Street
Madisonville, KY 42431
(270) 824-7080

Distrito 3

(Condados de Allen, Barren, Butler, Edmonson, Logan, Metcalfe, Monroe, Simpson, Todd y Warren)
Departamento de Carreteras - 900 Morgantown Road
Bowling Green, KY 42101
(270) 746-7898

Distrito 4

(Condados de Breckinridge, Grayson, Green, Hardin, Hart, LaRue, Marion, Meade, Nelson, Taylor y Washington)
Departamento de Carreteras - 634 East Dixie Highway
Elizabethtown, KY 42701
(270) 766-5066

Distrito 5

(Condados de Bullitt, Franklin, Henry, Jefferson, Oldham, Shelby, Spencer y Trimble)

Departamento de Carreteras - 8310 Westport Road

Louisville, KY 40242

(502) 210-5400

Distrito 6

(Condados de Boone, Bracken, Campbell, Carroll, Gallatin, Grant, Harrison, Kenton, Owen, Pendleton y Robertson)

Departamento de Carreteras - 421 Buttermilk Pike

Covington, KY 41017

(859) 341-2700

Distrito 7

(Condado de Anderson, Bourbon, Boyle, Clark, Fayette, Garrard, Jessamine, Madison, Mercer, Montgomery, Scott y Woodford)

Departamento de Carreteras - 800 Newtown Court

Lexington, KY 40511

(859) 246-2355

Distrito 8

(Condados de Adair, Casey, Clinton, Cumberland, Lincoln, McCreary, Pulaski, Rockcastle, Russell y Wayne)

Departamento de Carreteras - 1660 South US 27

Somerset, KY 42502

(606) 677-4017

Distrito 9

(Condados de Bath, Boyd, Carter, Elliott, Fleming, Greenup, Lewis, Mason, Nicholas y Rowan)

Departamento de Carreteras - 822 Elizaville Avenue

Flemingsburg, KY 41041

(606) 845-2551

Distrito 10

(Condados de Breathitt, Estill, Lee, Magoffin, Menifee, Morgan, Owsley, Perry, Powell y Wolfe)

Departamento de Carreteras - P.O. Box 621

473 Highway 15 South

Jackson, KY 41339

(606) 666-8841

Distrito 11

(Condados de Bell, Clay, Harlan, Jackson, Knox, Laurel, Leslie y Whitley)

Departamento de Carreteras - 603 Railroad Avenue

Manchester, KY 40962

(606) 598-2145

Distrito 12

(Condados de Floyd, Johnson, Knott, Lawrence, Letcher, Martin y Pike)

Departamento de Carreteras - 109 Loraine Street

Pikeville, KY 41501

(606)433-7791

GLOSARIO

Tasación: una opinión escrita y documentada de un valor, basada en el análisis de datos objetivos, como la venta de propiedades comparables, costos de construcción, alquiler y arrendamientos de tierras.

Material que contiene asbesto (ACM): componentes de edificios que incluyen más del 1% de contenido de asbestos minerales. (Ejemplos: techos y tejas de paredes exteriores, revestimientos de pisos y aislamiento o revestimientos de tuberías).

Compensación: el monto de pérdida por la cual los dueños de las propiedades son remunerados cuando la propiedad es adquirida por el Gabinete.

Gravamen: cualquier derecho o interés en detrimento de la posesión de la propiedad con pleno dominio, libre de todo gravamen. (Ejemplos: hipotecas, embargos preventivos, gravámenes fiscales, servidumbres de servicios públicos y acceso, sentencias, arrendamientos y propiedad mineral separada).

Valor justo de mercado: el precio por el cual una propiedad puede ser vendida en el mercado abierto por un vendedor dispuesto a un comprador dispuesto, ninguno bajo coacción, y ambos ejerciendo de forma razonable su propio criterio.

Fianza de cumplimiento: un depósito de garantía que permite su recuperación si el trabajo a realizar no se hace según el acuerdo. La fianza de cumplimiento puede ser un cheque certificado, un cheque de caja o un seguro de fianza.

Bienes inmuebles: los bienes inmuebles físicos que se adquieren con el propósito de construir y mantener un sistema de carreteras.

Los derechos de propiedad adquiridos por el Gabinete de Transporte se dividen en tres categorías. Estas son:

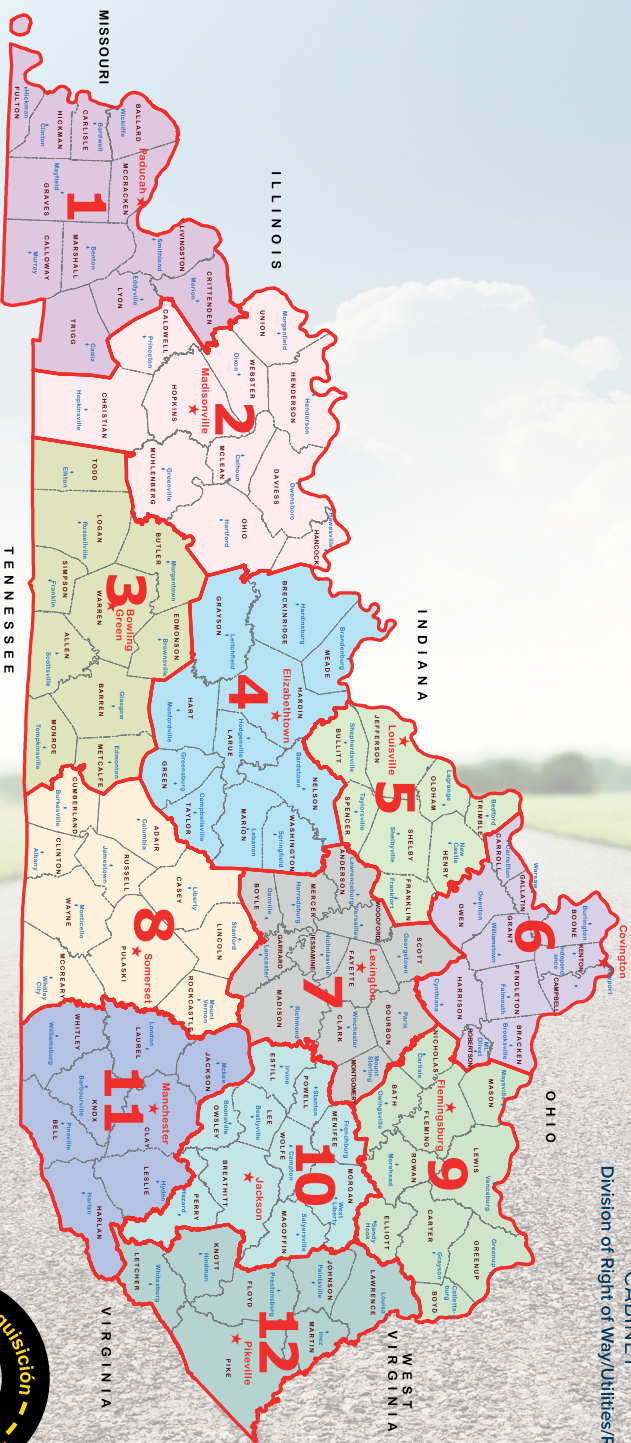
Pleno dominio: los derechos de propiedad absolutos e incondicionales sobre la propiedad.

Servidumbre permanente: un interés sobre bienes inmuebles que permite al Gabinete usar la propiedad para un propósito definido para siempre. (Ejemplo: para construir y mantener una estructura de drenaje.)

Servidumbre temporal: un interés sobre bienes inmuebles que permite al Gabinete usar la propiedad para un propósito definido por un período de tiempo limitado, después del cual la propiedad vuelve al propietario. (Ejemplo: construcción de una entrada.)

KENTUCKY TRANSPORTATION CABINET HIGHWAY DISTRICTS

District Office locations in red



TEAM
KENTUCKY[®]

TRANSPORTATION
CABINET
Division of Right of Way/Utilities/Rails

