

CUANDO SU TERRENO SE REQUIERE PARA FINES DE TRANSPORTE

**ALGUNAS PREGUNTAS Y RESPUESTAS
SOBRE EL PROCESO DE ADQUISICIÓN
DEL DEPARTAMENTO DE
TRANSPORTACIÓN DE PENNSYLVANIA**



pennsylvania
DEPARTMENT OF TRANSPORTATION

PUB 89 (12-15)

AVANCE

Se ha elaborado este folleto para el propietario particular y está diseñado para dar una idea general y contestar las preguntas más frecuentes relacionadas con el proceso de adquisición de terrenos utilizado por el Departamento de Transportación de Pennsylvania (PennDOT).

En caso de que su propiedad se necesitara para fines de transporte, generalmente debido a la construcción de una autopista, puede estar seguro que nuestros Representantes de Derecho de Vía responderán con gusto a cualquier inquietud que usted pueda tener. Además estarán dispuestos a asesorarlo durante el proceso de adquisición del terreno. La dirección y el número de teléfono de las once oficinas de Derecho de Vía del Distrito PennDOT aparecen en la última página de este folleto.

También puede usted tener la seguridad de que nuestra intención es obtener la mejor ubicación posible para el proyecto de transporte y al mismo tiempo mantener su satisfacción como propietario privado. Trataremos a cada demandante de la forma más justa y cortés posible.

TABLA DE CONTENIDO

AVANCE	1
TABLA DE CONTENIDO	2
¿CÓMO SE DETERMINA LA UBICACIÓN DE UNA AUTOPISTA?	3
¿QUÉ ES EL DERECHO DE VÍA DE AUTOPISTA?	3
¿QUÉ ES EL DOMINIO EMINENTE?	3
¿CUÁLES SON MIS DERECHOS?	4
¿QUIÉN SE PONDRÁ EN CONTACTO CONMIGO?	4
¿QUIÉN DETERMINA EL VALOR DE LA PROPIEDAD?	4
¿CUÁNTO ME PAGARÁN POR MI PROPIEDAD?	5
¿CÓMO ME ENTREGARÁN LA OFERTA?	5
¿QUÉ PASA SI ESTOY EN DESACUERDO CON LA OFERTA?	6
¿DEBO ACEPTAR LA OFERTA DE PENNDOT?	6
¿CUÁNDO ME PAGARÁN POR MI PROPIEDAD?	7
ADMINISTRADOR DEL DISTRITO DE DERECHO DE VÍA:	9

¿CÓMO SE DETERMINA LA UBICACIÓN DE UNA AUTOPISTA?

Es la meta de PennDOT para establecer la instalación más directa y utilizable carretera al menor costo posible para el público. Para lograr esto, PennDOT lleva a cabo estudios intensivos sobre varias rutas posibles a fin de encontrar la ruta que se traducirá en la inconveniencia menos posible o impacto en el público y el propietario privado y para cumplir con las regulaciones ambientales.

Los datos estadísticos relativos a la economía, las necesidades de la población y las tendencias del volumen de tráfico se analizan para la zona en estudio. Reconocimientos aéreos y terrestres se toman, y también se presta consideración a factores tales como tipos de seguridad, de drenaje y de suelo. Además, se llevan a cabo reuniones públicas para discutir las ubicaciones alternativas propuestas.

¿QUÉ ES EL DERECHO DE VÍA DE AUTOPISTA?

Derecho de Vía es el término utilizado para describir el "derecho de paso" sobre el terreno de otro. Cuando PennDOT adquiere el título de su tierra, PennDOT se convierte en el propietario y luego da el "derecho de paso" al público. PennDOT a menudo adquiere servidumbres menores que le permiten mantener la propiedad de su tierra pero de alguna manera restringe su uso de la zona de actividades que no interfieren con sus necesidades. PennDOT a menudo adquiere el derecho a utilizar su tierra temporalmente para completar su proyecto, y después de la finalización del proyecto la tierra vuelve a su control total.

¿QUÉ ES EL DOMINIO EMINENTE?

Expropiación es el término utilizado para describir el derecho Constitucional de la Mancomunidad para adquirir tierras de propiedad privada para fines públicos. PennDOT ejecuta este derecho sólo cuando esto va a beneficiar a la población en su conjunto.

¿CUÁLES SON MIS DERECHOS?

De acuerdo con la Enmienda V a la Constitución de los EE.UU., nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o la propiedad sin el debido proceso de ley, ni se ocupará la propiedad privada para uso público sin una Justa Indemnización. En esta situación es su derecho a recibir una Compensación Justa a cambio de su propiedad. La Legislación de Expropiación de Pennsylvania es considerada la más liberal de su tipo en los EE.UU. Sus derechos como dueño de una propiedad se dan consideración primordial.

¿QUIÉN SE PONDRÁ EN CONTACTO CONMIGO?

Usted será contactado varias veces durante el proceso de adquisición. Su primer contacto por lo general será una carta informándole a usted que su propiedad se verá afectada por un proyecto de la carretera. También, usted será visitado por varios Representantes de la Oficina de Derecho de Vías. Todas las citas serán programadas a su conveniencia, dentro de lo razonable, por supuesto. Es nuestro deseo que este proceso sea lo más tranquilo posible.

¿QUIÉN DETERMINA EL VALOR DE LA PROPIEDAD?

La cantidad de Compensación Justa por su propiedad puede ser determinada por personal de la oficina del Derecho de Paso de PennDOT, La Oficina Distrital de Tasadores y/o por consultores independientes de derecho de paso o Tasadores Inmobiliarios Certificados por la Junta Estatal de Pennsylvania de Tasadores quienes son contratados por PennDOT. Compensación Justa es determinada a través de un proceso de evaluación o por medio de un proceso conocido como una valoración de exención ya que no todos los impactos en la tierra pueden requerir una evaluación para estimar los daños.

Una evaluación no sera necesaria cuando los daños no superan \$10,000 y PennDOT determina la valoración no tiene complicaciones. PennDOT también puede utilizar el proceso de valoración de exención cuando los daños excedan \$10,000 menos que el dueño de la propiedad opta a PennDOT realizar una

evaluación. Usted recibirá una carta de oferta por escrito y la carta se indicará si la cantidad se determinó a medio de una valoración o una valoración de exención.

¿CUÁNTO ME PAGARÁN POR MI PROPIEDAD?

Se tomara en cuenta las tendencias locales de propiedades de bienes raíces y el valor de las propiedades comparables para determinar el valor que se le ofrecerá como una Compensación Justa.

Además de las cantidades ofrecidas como Compensación Justa, también tiene derecho a los siguientes beneficios:

1. Todos los cargos relacionados con la transferencia de su propiedad hacia el Departamento.
2. Cualquier multa por pago anticipado de la hipoteca que sea vea obligado a pagar como resultado de la adquisición.
3. El reembolso de hasta un total de \$4,000.00 por propiedad para gastos razonables pagados a un tasador, ingeniero o abogado para evaluar la oferta de PennDOT.
4. Además, si PennDOT adquiere una residencia o negocio que usted ocupa, usted tendrá derecho a los beneficios de reubicación. Estos beneficios se explican en el Boletín #47. Usted recibirá una notificación por escrito 90 días antes de desocupar una propiedad adquirida.
5. PennDOT requiere título libre de obligación de la propiedad que adquiere. Cualquier gravamen, hipoteca, juicio, impuesto u otra obligación con respecto a su propiedad deben ser satisfechas antes o en el momento de la liquidación, o la liberación parcial obtenida según corresponda.

¿CÓMO ME ENTREGARÁN LA OFERTA?

Por lo general, un Representante de Derecho de Vía le presentará personalmente una oferta por escrito para su propiedad.

En algunos casos, su oferta será enviada por correo. Cada propietario es tratado en las mismas condiciones, y cada reclamación se resuelve en sus méritos.

¿QUÉ PASA SI ESTOY EN DESACUERDO CON LA OFERTA?

Si usted no cree que la oferta le proporciona una "Compensación Justa", y si usted puede proporcionar información sobre los hechos relacionados con el valor o el daño de su propiedad que no estaba disponible durante el proceso de valoración, por favor traiga la información a la atención de PennDOT.

¿DEBO ACEPTAR LA OFERTA DE PENNDOT?

La gran mayoría de las adquisiciones de propiedades se resuelven de forma amistosa. Tenga en cuenta, un procedimiento cuidadoso se utiliza para llegar a una oferta de una Compensación Justa por su propiedad, y PennDOT no puede, por ley o por nuestra política, ofrecer menos de la oferta por escrito de una Justa Indemnización.

Sin embargo, si un acuerdo no puede ser alcanzado a través de negociaciones, PennDOT, con el fin de continuar con el proyecto, se verá obligado a presentar un "Juicio de Expropiación" (Declaración de Tomar) en el Tribunal de Causas Comunes. Al momento de la condena, se le ofrecerá el importe total del valor determinado de su propiedad como Compensación Justa Estimado. Aunque las negociaciones estarán en curso, usted puede optar por aceptar la Compensación Justa Estimado sin poner en peligro su derecho de impugnar la cantidad en la corte, o puede rechazar el pago y este será depositado en su nombre con el protonotario del condado en el que la propiedad se encuentra.

Una vez que una declaración de toma ha sido presentada, ya sea usted o PennDOT puede solicitar, dentro de los seis años, la intervención de una Junta de Espectadores, o la cantidad pagada será considerada cancelada, de acuerdo con el Estatuto de Limitaciones. En una Junta de Espectadores, los Espectadores tendrán en cuenta

su testimonio, así como el de PennDOT, y dictarán un laudo. Si usted no está satisfecho sobre cualquiera de las partes, una apelación puede ser hecha ante la Corte de Causas Comunes. Sin embargo, Bajo la mayoría de circunstancias, este procedimiento no es necesario.

¿CUÁNDO ME PAGARÁN POR MI PROPIEDAD?

Para su conveniencia sus pagos se procesarán tan pronto como sea posible y, una vez que se llegue a un acuerdo, el pago se puede esperar de dos a tres semanas.

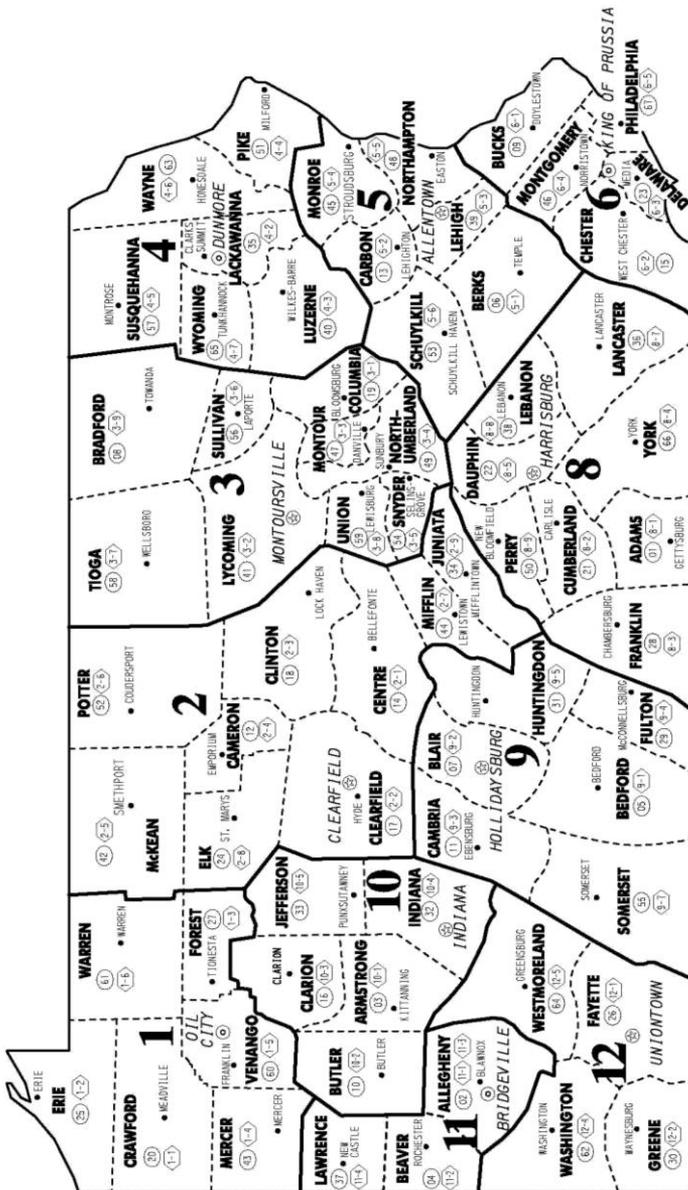
Sin embargo, antes de recibir el pago, usted es responsable de proporcionar a PennDOT con varios documentos, tales como:

Un título libre de obligación de a la propiedad a ser adquirida. Cualquier gravámen, hipoteca, juicio, impuesto u otra obligación con respecto a su propiedad debe ser satisfechas antes o al momento de la liquidación.

Un Formulario W-9 se necesita ser completado, Solicitud de Número de Identificación del Contribuyente y certificación.

Una orientación en completar estos requisitos será proporcionado para usted por su representante de Derecho de Vía Representante.

DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN DE PENNSYLVANIA – DISTRITOS DE INGENIERÍA



ADMINISTRADOR DEL DISTRITO DE DERECHO DE VÍA:

Distrito 1-0

255 Elm Street
PO Box 398
Oil City, Pa 16301
(814) 678-7069

Distrito 2-0

70 PennDOT Drive
Clearfield, Pa 16830
(814) 765-0444

Distrito 3-0

715 Jordan Avenue
Montoursville, Pa 17754
(570) 368-4337

Distrito 4-0

55 Keystone Indus. Park
Dunmore, Pa 18512
(570) 963-4071

Distrito 5-0

1002 Hamilton Street
Allentown, Pa 18101
(610) 871-4100

Distrito 6-0

7000 Geerdes Boulevard
King of Prussia, Pa 19406
(610) 205-6510

Distrito 8-0

2140 Herr Street
Harrisburg, Pa 17103
(717) 787-4861

Distrito 9-0

1620 North Juniata Street
Hollidaysburg, Pa 16648
(814) 696-7210

Distrito 10-0

2550 Oakland Avenue
PO Box 429
Indiana, Pa 15701
(724) 357-4808

Distrito 11-0

45 Thoms Run Road
Bridgeville, Pa. 15017
(412) 429-5000

Distrito 12-0

PO Box 459
825 North Gallatin Avenue Ext.
Uniontown, Pa. 15401
(412) 439-7146