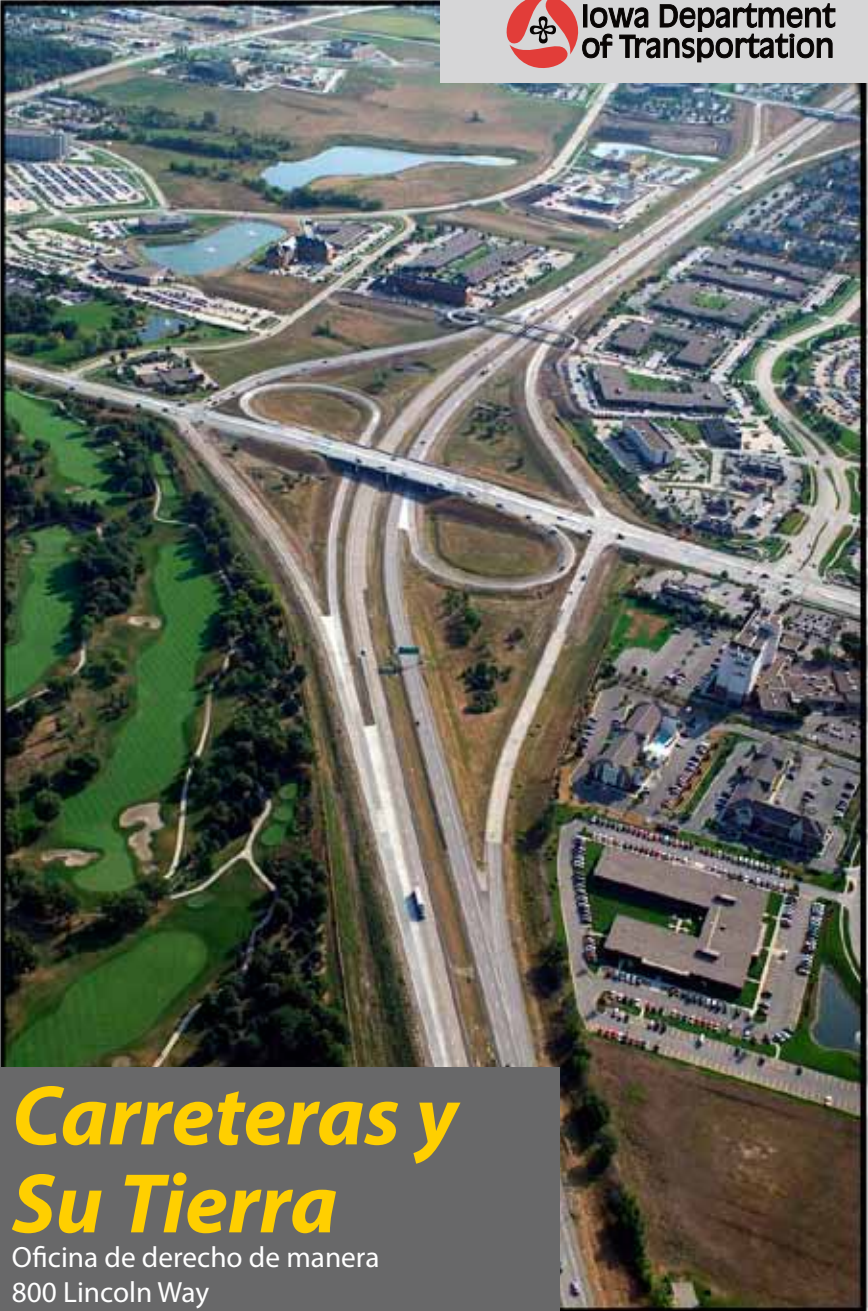




Iowa Department  
of Transportation



# *Carreteras y Su Tierra*

Oficina de derecho de manera  
800 Lincoln Way  
Ames, Iowa 50010-6993  
Teléfono: 515-239-1135  
Completamente gratuito: 866-282-5809  
Fax: 515-239-1247

*enero 2012*

## **Carreteras y usted**

*Para la mayoría de las personas, la ingeniería de las carreteras, diseño y la adquisición no son una preocupación inmediata. Sin embargo, cuando usted es el dueño o renta una propiedad que será afectada por la construcción de carreteras, usted comienza a considerar la construcción del camino desde un punto de vista diferente y personal.*

*La tierra adquirida por el Estado para el camino, es la tierra en la que las carreteras son construidas. La cantidad de tierra necesaria depende de los estándares de ingeniería que debe cumplir para el tipo de carretera que se construirá o mejorará.*

*Este proyecto familiarizará a los dueños de propiedades, arrendatarios y al público con los procedimientos a seguir por parte del "Iowa Department of Transportation" [Departamento de Transportación de Iowa], en la adquisición de la tierra adquirida por el Estado para una carretera. No es un medio de definiciones técnicas o consejo legal. Además, no tiene la intención de establecer un estándar legal.*

## **(portada o primera página)**

*La intersección nueva del I-80 en Jordan Creek Parkway en el Oeste de Des Moines proporciona un método moderno y eficiente del manejo de tráfico en esta creciente área urbana, al igual que proporciona un puente de peatones sobre el I-80 y tráfico para bicicletas.*

# Pasos en la planeación, diseño y adquisición de tierra para la carretera

página

1. Encuestas de tráfico .....	1
2. Programación.....	1
3. Ingeniería preliminar .....	1
4. Audiencias públicas.....	2
5. Diseño final del camino.....	2
6. Diseño de la tierra adquirida por el Estado para el camino.....	2
7. Valoración de la tierra adquirida por el Estado para el camino .....	3
8 Adquisición de la tierra por el Estado para el camino .....	4
A. Declaración de los derechos de los dueños de propiedad ts....	4
B. Compensación justa .....	5
C. Acuerdo negociado.....	6
D. Aviso para mudarse .....	6
E. Pago a tiempo .....	6
9. Donación de propiedad inmueble.....	6
10. Ayuda de reubicación .....	6
A. Pagos de reubicación adicional.....	7
B. Gastos cubiertos .....	7
C. Opción de un pago fijo de mudanza.....	7
D. Apelaciones de reubicación.....	7
11. Dominio eminente.....	8
12. Transmisión del título y transferencia de los costos.....	8
A. Costos de transferencia.....	8
B. Embargo de saldos de hipoteca .....	8
C. Préstamos de la Administración de Veteranos .....	9
D. Impuestos de bienes y raíces .....	9
13. Beneficios disponibles a personas que transfieran tierra para un proyecto de la carretera .....	9
A. Sistema de desagüe de las granjas .....	9
B. Retención y mejoras de edificios.....	9
C. Remanente no económico.....	9
D. Impuestos sobre los ingresos.....	9
E. Vivienda justa.....	9
F. Ciertos costos de litigación sobre apelaciones .....	9
14. Arreglos para renta .....	10
15. Construcción .....	10
16. Derecho para renegociar la construcción o mantenimiento o acuerdos de los daños de mantenimiento .....	10
Información de contacto del Distrito de Transportación de Iowa .....	11



# 1. Encuestas de tráfico

Para ayudar a determinar qué carreteras necesitan mejoras, es esencial saber el número y tipos de vehículos que transitan nuestras carreteras. El Iowa Department of Transportation [Departamento de Transportación de Iowa] (DOT) recopila esta información a lo largo del estado utilizando registradores de tráfico automáticos que operan continuamente y realizando conteos manuales. Después, los ingenieros utilizan esta información, junto con muchos otros factores, para planear y diseñar las mejoras de la carretera.

# 2. Programación

Para “programar” una construcción de carretera propuesta o proyecto de mejoras, significa que la “Iowa Transportation Commission” [Comisión de Transportación de Iowa] y el grupo que hace las políticas para el DOT, deben decidir dónde es necesario el trabajo de las carreteras, cuándo debe hacerse y cuándo estarán disponibles los fondos para el trabajo. La Comisión de siete miembros está compuesta de personas de Iowa asignadas por el gobernador. La ley de Iowa requiere que en no más de la mitad de los comisionados sean del mismo partido político y la Comisión debe ser equilibrada por miembros del sexo femenino y masculino.

Cada año la “DOT’s Planning and Programming Division” [División de Programación y Planeamiento del DOT], recomienda proyectos para programación de los comisionados. Los proyectos que los comisionados aprueban para programación, son publicados anualmente en una publicación llamada el “Iowa Transportation Improvement Program.” [Programa de Mejoras de Transportación de Iowa]. Establece en una lista un plan de cinco años de proyectos, sus ubicaciones, costos y los años en los cuales varias fases de los proyectos están programadas para completarse.

Cuando se toman decisiones sobre los proyectos, los comisionados consideran:

- lo que el público diga en audiencias públicas y a través de otras comunicaciones.
- la condición de las carreteras existentes
- el potencial para el crecimiento económico como resultado de las mejoras de la carretera
- la necesidad para mejorar la seguridad, y
- ya sea si el completar un proyecto específico sería el mejor uso de los fondos disponibles.

# 3. Ingeniería preliminar

En esta fase del proyecto de desarrollo, el personal del DOT determina la ruta para la carretera más factible y económica. Cuando se toma esta determinación, la consideración es dada a:

- terreno
- ya sea que el reemplazo de vivienda esté disponible para aquellos quienes tengan que mudarse a causa del proyecto

- los efectos en instituciones públicas y privadas, parques e instalaciones recreacionales y
- qué efectos económicos, sociales y ambientales tendrá la carretera en una comunidad.

Las oficinas del DOT de adquisición de tierra por el Estado para el camino, puentes y estructuras, diseños, ubicación y ambiente recopila presupuestos del costo para varias propuestas de ruta.

Además, las encuestas preliminares se comienzan para medir distancias y elevaciones y para determinar ubicaciones de edificios, drenaje y otras características. Los dueños de propiedades podrían ser contactados por el encuestador del DOT recopilando este tipo de información. Eventualmente un equipo de diseño utilizará la información para preparar los planes finales para una carretera.

## **4. Audiencias públicas**

El DOT realiza una o más audiencias públicas de todos los proyectos principales de carreteras. En las audiencias públicas, el personal del DOT presenta al público todos los factores que se han recopilado sobre un proyecto propuesto; se explica la adquisición de tierra y los programas de asistencia en la reubicación y documentan el punto de vista del público en relación al proyecto.

Una audiencia pública es una oportunidad para hablar a favor de o en contra de un proyecto propuesto y hacer preguntas sobre un proyecto y sus efectos. Las audiencias públicas también proporcionan al personal del DOT e ingenieros importante información que necesita para hacer sus trabajos. El personal del DOT considera toda la información que los ciudadanos proporcionan o preocupaciones que presentan en las audiencias públicas. Los planes preliminares del DOT podrían cambiarse para acomodar sugerencias hechas por ciudadanos en las audiencias públicas

Después de una audiencia pública, se toma una transcripción de notas del procedimiento y son revisadas por el personal de ingeniería del DOT y los comisionados. Cuando se requiere la aprobación del Gobierno Federal, el DOT somete la transcripción de la audiencia a la Federal Highway Administration [Administración Federal de Carreteras] para su revisión.

## **5. Diseño final del camino**

Después de haber seleccionado una ruta para una carretera nueva; presentada al público; los comisionados y cuando es necesario a la Administración Federal de Carreteras; es entonces cuando el plan de diseño final puede comenzarse. Los planes de diseño final establece en detalle cómo el contratista va a construir la carretera o mejorarla y materiales específicos que se utilizarán.

## **6. Diseño de la tierra adquirida por el Estado para el camino**

Cuando el diseño del camino para el proyecto se completa, el proceso de adquisición de tierra por parte del Estado para el camino comienza. El primer

paso del proceso es diseñar la tierra que adquirirá el Estado para el camino. Los diseñadores determinarán cuánta tierra será necesaria para adquirirse, teniendo en mente la utilización de la tierra en el presente y el futuro; y de esa manera establecer los límites de la tierra que será adquirida.

El personal de la oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino del DOT realiza una búsqueda de los títulos preliminares para determinar la posesión de propiedades legales que serán afectadas por el proyecto de la carretera. Después de hacer una búsqueda completa de todos los récords de los títulos archivados en el tribunal, se establece quiénes son los dueños de cada propiedad. Finalmente un encuestador oficial prepara un plano catastral y descripción de la porción de cada propiedad que debe adquirirse.

A través del proceso, la oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino, mantiene un expediente para cada propiedad afectada por el proyecto de la carretera. Estas propiedades son anotadas en los planes de tierra adquirida por el Estado, que muestra el área necesaria para la adquisición de tierras y tales detalles como la ubicación de las estructuras de drenaje, la construcción temporal del derecho de vía, granjas, caminos, edificios y entradas de vehículos.

## **7. Valoración de la tierra adquirida por el Estado para el camino**

La cantidad de compensación o dinero que ofrece el DOT a los dueños de propiedades por tierra adquirida para el camino, es generalmente basada en un reporte escrito preparado por valuadores profesionales y certificados y es conocido como valoración. Los valuadores tienen una experiencia extensiva en el análisis del mercado de bienes y raíces, incluyendo áreas agrícolas, residenciales, comerciales, industriales y otras propiedades. El valuador podría ser alguien del personal certificado por parte de la oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino del DOT o podría ser un valuador certificado privado contratado por el DOT.

El valuador contacta a los dueños de la propiedad, pide permiso para inspeccionar la propiedad e invita al dueño a que le acompañe durante la inspección de la propiedad. El valuador también entrevista a los dueños de la propiedad, ya que ellos son generalmente las personas que tienen más conocimientos sobre la propiedad. La entrevista les da a los dueños la oportunidad de informar a los valuadores sobre el uso y operación de la propiedad e indicar cualquier efecto adverso que el proyecto de la carretera podría tener en su propiedad.

En un reporte por escrito, un valuador incluye el presupuesto de la cantidad de compensación debida al dueño de la propiedad cuando se adquiere tierra para el camino. El presupuesto incluye pago por el valor del mercado y mejoras de la tierra para comprarse por parte el Estado. Cuando el Estado adquiere sólo una porción de la propiedad del dueño, el valor de la propiedad restante podría reducirse debido a la construcción del proyecto. La estimación de compensación del valuador incluirá cualquier reducción en el valor de la propiedad restante.

Los reportes escritos son sometidos a la oficina de adquisición de tierra por el Estado, para el camino del DOT para análisis y revisión por valuadores certificados antes de que los dueños de la propiedad se contacten para adquirir la tierra para el camino. El propósito de esta revisión es para asegurar que todos los aspectos de la adquisición que afectan el valor de la propiedad se han completado y considerado apropiadamente. La revisión de los valuadores podría corregir cualquier irregularidad antes de la aprobación de la valoración. La aprobación de la valoración establece la cantidad de compensación o dinero que se ofrecerá al dueño.

En algunas instancias, un dueño de propiedad podría renunciar al derecho de una valoración. En otras instancias donde los efectos de la adquisición propuesta en la propiedad no son complicados y relativamente menores, una valoración como se explicó arriba podría no requerirse. En tales casos un presupuesto de compensación se preparará por el representante de adquisición, con aprobación administrativa y basado en las ventas de propiedades similares.

## **8. Adquisición de la tierra por el Estado para el camino**

**A. Declaración de los derechos de los dueños de propiedad:** De la misma manera que la ley otorga a ciertas entidades el derecho a adquirir propiedad privada, usted como el dueño de la propiedad tiene ciertos derechos. Usted tiene el derecho a:

- a. Recibir una compensación justa cuando toman la propiedad. (Constitución de Iowa, Artículo I, Sección 18)
- b. Una oferta para la compra, la cual no debe ser menor que la valoración más baja del valor del mercado justo de la propiedad (Sección del Código de Iowa 6B.45; Sección del Código de Iowa 6B.54)
- c. Recibir una copia de la valoración, si se requiere una valoración, en la cual la determinación de la agencia que está adquiriendo es de una compensación justa basada en no menos de 10 días antes de ser contactado por el representante de adquisición de la agencia que lo está adquiriendo. (Sección del Código de Iowa 6B.45)
- d. La oportunidad de acompañar por lo menos a un valuator de la agencia que adquirirá y quien proporciona la valoración de su propiedad, cuando se requiere una valoración. (Sección del Código de Iowa 6B.54)
- e. Participar en negociaciones en buena fe con la agencia que adquirirá, antes de que ellos comiencen los procedimientos de censura. (Sección de Código de Iowa 6B.2B)
- f. Una determinación de una compensación justa por parte de la Comisión de compensación imparcial y el derecho de apelar al Tribunal del Distrito si usted no está de acuerdo con el precio de la compra de la agencia que adquirirá la propiedad. (Sección del Código de Iowa 6B.4; Sección del Código de Iowa 6B.7; Sección del Código de Iowa 6B.18)



- g. Una revisión por parte de la Comisión de compensación, sobre la necesidad para la censura si su propiedad es tierra agrícola siendo censurada para la industria. (Sección del Código de Iowa 6B.4A)
- h. Pago del precio de la compra acordado o, si es censurado, un depósito de lo acordado por la comisión de compensación, antes de que se le requiera entregar la posesión de la propiedad. (Sección del Código de Iowa 6B.25; Sección del Código de Iowa 6B.26; Sección del Código de Iowa 6B.54(11))
- i. Reembolso por gastos imprevistos para transferir el título a la agencia que lo adquirirá. (Sección del código de Iowa 6B.33; sección del código de Iowa 6B.54(10))
- j. Reembolso de ciertos gastos de litigación: (1) si lo que le adjudican los miembros de la Comisión de compensación excede un 110% de la oferta final de la agencia que lo adquirirá antes de la censura; y (2) si la apelación en el Tribunal, sobre lo que le adjudicarán es más de lo que le adjudicarán los miembros de la Comisión de compensación. (Sección del Código de Iowa 6B.33)
- k. Por lo menos un aviso por escrito con 90 días para desalojar la propiedad ocupada. (Sección del Código de Iowa 6B.54(4))
- l. Servicios de reubicación y pagos, si usted es elegible para recibirlos y el derecho de apelar su elegibilidad para y las cantidades de los pagos. (Sección del código de Iowa 316.9; Sección del Código de Iowa 6B.42)

Los derechos establecidos en esta declaración no se dicen ser una lista completa o explicación de los derechos del dueño bajo la ley. Éstos son derivados de los capítulos del código de Iowa 6A, 6B y 316. Para una presentación más detallada de los derechos de los dueños, usted debe referirse directamente al código de Iowa o contactar a un abogado de su opción.

**B. Compensación justa:** La Constitución de Iowa requiere el pago de una compensación justa cuando se adquiere propiedad privada para uso público. Como fue interpretado por los Tribunales, la medida normal de una compensación justa es el valor justo del mercado. El valor justo del mercado significa el precio en efectivo al cual se llega a un acuerdo entre un vendedor voluntario que está dispuesto, pero no obligado a vender y un comprador voluntario que está dispuesto pero no obligado a comprar, cuando ambos están acuerdo, libre e inteligentemente y protegiendo su propio interés, negociando en el mercado abierto.

El dueño de la propiedad es contactado por un representante de adquisición por parte de la oficina de adquisici

n de tierra por el Estado para el camino. La cantidad que el representante de adquisición ofrece como una compensación justa para la propiedad no será menor que la cantidad de la valoración aprobada.

Cuando un representante de adquisición llama al dueño de una propiedad, el representante puede contestar preguntas relacionadas al proyecto de la carretera y los problemas afectando la propiedad

**C. Acuerdo negociado:** En la mayoría de los casos, se llega a un acuerdo en el precio de la compra a través de una negociación. Aunque al Estado no se le permite ofrecer una cantidad menor a la del valor justo del mercado por una propiedad, podría haber circunstancias particulares o condiciones que ameriten que el Estado ofrezca más.

Después de haber llegado a un acuerdo, el dueño de la propiedad firma un acuerdo de compraventa. El Director de la oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino, aceptará el acuerdo de compraventa para el DOT después de que los términos hayan sido aprobados.

Los acuerdos de compraventa con el DOT deben estar por escrito y no deberá haber ningún acuerdo para realizar o no realizar cualquier acto excepto como esté específicamente por escrito en el acuerdo.

**D. Aviso para mudarse:** Si es necesario que la gente se mude de la propiedad que el Estado adquiere, ellos proporcionan un tiempo razonable para mudarse. No se les requiere que se muden antes de 90 días después de que el Estado hace su primera oferta para adquirir la propiedad o 90 días de la fecha para que la vivienda de reemplazo esté disponible, lo que sea que le dé más tiempo. El DOT debe dar un aviso por escrito especificando la fecha en que se debe dejar la propiedad, por lo menos 30 días antes de la fecha requerida en que la mudanza debe completarse. Un aviso de 30 días por escrito no se emite hasta que el dueño de la propiedad haya recibido el pago por parte del Estado o el Estado haya depositado el dinero como lo dicta la ley.

**E. Pago a tiempo:** Después de que se ha aprobado el contrato de compraventa, un representante del título y del cierre hace los arreglos para pagarle al dueño de la propiedad tan pronto como sea posible de acuerdo con los términos del contrato de compraventa aprobado. El dueño podría solicitar un pago temprano contactando a: The Title and Closing Unit, Office of Right of Way, Iowa Department of Transportation, 800 Lincoln Way, Ames, IA 50010-6993.

## 9. Donación de propiedad inmueble

Los dueños de tierra necesaria para un proyecto de carretera, tienen derecho a recibir una compensación justa basada de una valoración aprobada. Aún así, los dueños podrían renunciar al derecho de tener la propiedad valorada y podrían donar la tierra al Estado para el proyecto de la carretera.

## 10. Ayuda de reubicación

La oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino, proporciona el "Relocation Advisory Assistance Program" [Programa de asistencia y asesoría en la reubicación], para ayudar a las personas a quienes se les requiere mudarse debido a los proyectos de las carreteras. El programa tiene personal con representantes que ayudan en la reubicación.

Cuando las negociaciones comienzan entre un representante de adquisición y un dueño de propiedad, el representante de adquisición presenta una oferta por escrito de beneficios de reubicación. Esa cantidad es aparte de la cantidad ofrecida por la compra de la tierra adquirida por el Estado para el camino.

**A. Pagos de reubicación:** Los pagos de asistencia para la reubicación son hechos a los dueños de tierra, arrendatarios, negocios, trabajadores agrícolas y organizaciones no lucrativas para los gastos razonables de mudanza.

Si los residentes deben mudarse de sus viviendas debido a un proyecto de carretera, un representante de asistencia para la reubicación puede ayudar a los residentes a encontrar otras viviendas. Una vez reubicados, los residentes podrían someter una solicitud para un pago de asistencia de la reubicación. Después de que la solicitud es aprobada, el Estado enviará el dinero rápidamente. Para asegurar que los residentes no ponen en peligro sus derechos y beneficios bajo el programa, ellos deben contactar a la oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino **antes** de mudarse.

Si es necesario, se hacen pagos adicionales para dueños que ocupan viviendas y arrendatarios residenciales para ayudarlos en la compra o renta de una vivienda decentemente comparable segura e higiénica.

**B. Gastos cubiertos:** Los dueños que ocupan viviendas y arrendatarios residenciales podrían ser elegibles para un reembolso de ciertos costos imprevistos de cierre y transferencias que surgen cuando se está comprando un reemplazo de vivienda.

Los negocios desplazados que califican, trabajadores agrícolas u organizaciones no lucrativas también podrían ser elegibles para reembolsos de costos actuales y necesarios que surgen en la mudanza y para gastos razonables que surgen en la búsqueda de una ubicación de reemplazo.

**C. Opción de un pago fijo de mudanza:** Bajo ciertas circunstancias, un negocio desplazado o un trabajador agrícola podrían escoger recibir un pago fijo, basado de ganancias pasadas, en vez de gastos de mudanza. Así mismo, bajo ciertas circunstancias, una organización no lucrativa podría escoger recibir un pago fijo, basado de ingresos pasados, en vez de gastos de mudanza.

**D. Apelaciones de reubicación:** Las personas quienes están insatisfechos con la determinación concerniente a la elegibilidad para beneficios de asistencia en la reubicación o la cantidad del pago para la asistencia de reubicación ofrecida por el Estado, podrían tener sus solicitudes revisadas.

Hay información adicional disponible en el folleto de "Relocation Assistance and Advisory Services" [Asistencia para la Reubicación y Servicios de Asesoría].

## 11. Dominio eminente (Censura)

El dominio eminente es el término legal utilizado para describir el derecho o poder esencial del Estado, de utilizar la propiedad privada para propósito público. El uso de este poder, es un balance delicado entre los derechos del público en conjunto y aquellos del ciudadano privado. Las leyes y reglamentos federales y estatales protegen los intereses de cada ciudadano al igual que los intereses del Estado proporcionando un servicio al público en general.

Si el dueño y el DOT no llegan a un acuerdo para la compra de la propiedad, el problema irá a una audiencia de censura. Un panel asignado por el Tribunal de seis comisionados de compensación, revisan la propiedad y escuchan la opinión del valor de ambas partes. Los comisionados entonces determinan la cantidad a pagarse por parte del Estado al dueño. Ésta adjudicación es final a menos que alguna de las partes apele esta decisión al Tribunal del Distrito dentro de 30 días

El DOT tiene el derecho de tomar posesión de la propiedad cuando deposita la cantidad otorgada con el Sheriff del condado. Sin embargo, si la propiedad de la vivienda del dueño, huerto o jardín se censura y se hace una apelación al Tribunal del Distrito, el Estado no puede tomar posesión por 180 días a partir de la fecha de la audiencia de censura o la fecha en que se pagará la cantidad al dueño sea finalmente determinada y pagada, lo que ocurra primero.

## 12. Transmisión del título y transferencia de los costos

Un representante del título y del cierre por parte de la oficina de adquisición de tierra del Estado para el camino, prepara los documentos para transmitir el título de propiedad o derechos de propiedad como se estableció en los términos del contrato de compraventa. El Estado proporciona cualquier encuesta del plano catastral de la tierra y descripción que pudiera ser necesaria para transferir el título. El dueño puede acelerar el proceso de pago, regresando los documentos necesarios rápidamente.

**A. Costos de transferencia:** La oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino, paga gastos actuales y razonables causados en la transferencia de tierra al Estado. Estos gastos incluyen tarifas de registro, pagos para la liberación de la hipoteca (excepto el capital e intereses), transferencia de impuestos, costos de continuación abstracta y gastos similarmente necesarios e imprevistos para la transferencia.

Los costos de penalidad por pre-pago de cualquier hipoteca pre-existente registrada que se tomó en buena fe, son considerados gastos imprevistos para transferir la tierra al Estado. El Estado paga o reembolsa para todos los gastos como estos.

**B. Embargo de saldos de hipoteca:** El Estado hace pagos en la forma de certificados de auditor (cheques). El Estado podría incluir a los acreedores hipotecarios, embargos, impedimentos, asesores del condado, como beneficiarios en la orden de pago. En el caso de que una hipoteca que no haya sido pagada completamente, se pueden hacer arreglos para que el Estado pague

la hipoteca restante de la venta, si éste es el deseo del dueño o es requerido por el acreedor hipotecario.

**C. Préstamos de la Administración de Veteranos:** La Administración de Veteranos, reconoce que la venta de una propiedad para las carreteras no es lo que uno escoge; consecuentemente, los privilegios de G.I. pueden restaurarse y hacerse disponibles para la cobertura de la compra de otra propiedad.

**D. Impuestos de bienes y raíces:** Los impuestos de bienes y raíces son la responsabilidad de los dueños de la propiedad hasta la fecha actual en que el dueño renuncia su posesión al Estado.

### **13. Beneficios disponibles a personas que transfieren tierra para un proyecto de la carretera.**

**A. Sistema de desagüe de las granjas:** Las líneas del sistema de desagüe de las granjas que están ubicados dentro del área de la carretera nueva se protegerán o se repararán si son dañados.

**B. Retención y mejoras de edificios:** Los dueños podrían negociar el mover sus edificios a la propiedad colindante del dueño y mantener las mejoras y características.

**C. Remanente no económico:** Un remanente no económico es una parcela de bienes y raíces en la cual al dueño se le deja con un interés después de la adquisición parcial de la propiedad del dueño y en la cual la oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino, ha determinado que se crea un remanente no económico y el Estado ofrecerá a comprarlo.

Cuando el dueño vende un remanente no económico al Estado, él o ella también recibirá una compensación justa por el remanente no económico. Si un dueño vende al estado solamente esa parte de la propiedad que es necesaria para el proyecto de la carretera, el Estado paga por la parte que es necesaria y por cualquier daño causado al resto.

**D. Impuestos sobre los ingresos:** La venta de tierra y las mejoras al Estado, son consideradas por el Internal Revenue Service como una "conversión involuntaria". El dueño de una propiedad quien vende propiedad al Estado no se le requiere pagar impuestos sobre los ingresos o impuestos sobre las ganancias del capital, si el vendedor invierte el dinero que recibió de la venta en una propiedad similar dentro de un periodo específico. Para detalles sobre los impuestos, los dueños de propiedad deben consultar a la oficina más cercana del Internal Revenue Service, un asesor de impuestos o un abogado.

Los pagos de beneficios para la asistencia de reubicación, no son considerados ingresos con el propósito de impuestos sobre los ingresos ya sea estatal o federal.

Se le puede solicitar al vendedor que complete una forma IRS W-9 al momento de las negociaciones. Esto ayudará a apresurar el proceso de cierre.

**E. Vivienda justa:** Todo el reemplazo de viviendas deberá estar abierto a todas las personas sin importar la raza, color, religión, sexo u origen nacional.

**F. Ciertos costos de litigación sobre apelaciones:** Si el Estado se rehúsa a reembolsar o pagar todos los gastos de transferencia, el vendedor podría pedir una revisión.

Si se determina que el Estado no puede adquirir propiedad o ha sido abandonado el procedimiento de censura, otro aparte de un convenio acordado o es ordenado por el Tribunal a adquirir propiedad, el Estado pagará los gastos de litigación razonables. En estos casos, si el Estado se rehúsa a pagar todos los gastos de litigación, la decisión podría ser revisada por la Comisión de revisiones.

## 14. Arreglos para renta

El DOT podría permitir a los antiguos dueños de la tierra que adquiere, a rentar la tierra por un corto periodo de tiempo. El cobro por la renta no excederá el valor de la renta justa a corto tiempo de la propiedad.

También podría ser posible para el dueño antiguo de una propiedad agrícola, que el Estado le rente la propiedad hasta que sea necesaria la construcción de la carretera.

Los arreglos de renta, podrían ser a través de la "Property Management Section" [Sección del Manejo de Propiedad] de la oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino.

Si usted aún tiene preguntas sobre la adquisición de la tierra adquirida por el Estado para el camino, escriba a la: Office of Right of Way, Iowa Department of Transportation, 800 Lincoln Way, Ames, IA 50010-6993, o llame al 515-239-1216 o al número completamente gratuito 866-282-5809.

## 15. Construcción

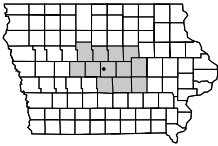
El Estado adquiere la tierra necesaria para el camino, antes de solicitar las ofertas contractuales para la construcción de la carretera.

## 16. Derechos para renegociar la construcción o mantenimiento o acuerdos de los daños de mantenimiento

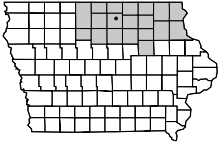
**La sección del código de Iowa 6B.52 establece:**

En cualquier momento que la propiedad o un interés en la misma, ha sido tomado por una censura o ha sido comprada para uso público y un convenio para construcción o mantenimiento de daños se ha ingresado, subsecuentemente conforme a dicha censura o compra, el dueño debe tener cinco años a partir de la fecha de dicho convenio. La persona que hace la censura o el comprador debe dar un aviso por escrito al dueño de tal derecho o renegociación al momento en que se entra en dicho convenio.

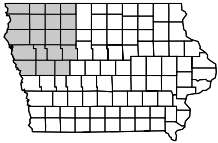
*Las preguntas que llegue a tener durante la actual **construcción o mantenimiento** del proyecto de una carretera, podrían ser dirigidas a la oficina más cercana del Distrito de Transportación de Iowa.*

**Distrito 1**

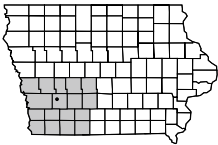
1020 S. Fourth St.  
Ames, IA 50010  
Teléfono: 515-239-1635 • 800-899-0623  
Fax: 515-239-1472

**Distrito 2**

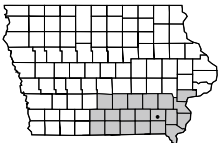
1420 Fourth St. S.E.  
Mason City, IA 50401  
Teléfono: 641-423-7584 • 800-477-4368  
Fax: 641-423-0246

**Distrito 3**

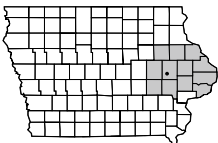
2800 Gordon Drive  
P.O. Box 987  
Sioux City, IA 51102-0987  
Teléfono: 712-276-1451 • 800-284-4368  
Fax: 712-276-2822

**Distrito 4**

2210 E. Seventh St.  
Atlantic, IA 50022-0406  
Teléfono: 712-243-3355 • 800-289-4368  
Fax: 712-342-6788

**Distrito 5**

307 W. Briggs  
P.O. Box 587  
Fairfield, IA 52556-0587  
Teléfono: 641-472-4171 • 800-766-4368  
Fax: 641-472-3622

**Distrito 6**

430 Sixteenth Ave. S.W.  
Cedar Rapids, IA 52406-3150  
Teléfono: 319-364-0235 • 800-866-4368  
Fax: 319-364-9614

Visite nuestro sitio de Internet en el: [www.iowadot.gov](http://www.iowadot.gov)

*Las leyes federales y estatales prohíben el empleo o discriminación de acomodación pública en base a edad, color, credo, discapacidad, identidad de género, origen nacional, embarazo, raza, religión, sexo, orientación sexual o estado de veterano. Si usted cree que ha sido discriminado, por favor comuníquese con la Comisión de derechos civiles de Iowa en 800 457 4416 o el Departamento de transporte de Iowa de un oficial de la acción de afirmative. Si necesita alojamiento debido a una incapacidad para acceder a los servicios del Departamento de transporte de Iowa, póngase en contacto con el oficial de acción afirmativa de la Agencia en 800 262 0003.*