



Vias públicas y propiedad privada

Carreteras públicas y propiedades privadas

Página suplementaria

Págs. 4/5 - Por la Ley Pública 367 de 2006, si se adquiere la residencia principal de una persona, la cantidad justa de compensación será el 125% de su valor de mercado.

Además, por la Ley Pública 439 de 2006, si su residencia principal es adquirida, se le reembolsará una exoneración del impuesto a la propiedad, calculada de la siguiente manera:

- State Equalized Value (Valor ajustado)
- Valor contributivo
- x Tarifa de millaje
- x Número de años de residencia (máximo de 5 años)

Página 9 - 2. *Segundo párrafo, primer renglón* -

Usted tiene 180 días después de que la reclamación es entregada para presentar una reclamación escrita al Departamento si usted considera que un elemento de valor ha sido pasado por alto.

Página 10 - 3. *P: ¿Recibiré un precio justo por mi propiedad?*

R. Usted tiene derecho a recibir un valor justo de mercado, como se define en la página 5. Dicho valor es determinado por tasadores profesionales y cuidadosamente revisado para asegurar el cumplimiento de los requisitos estatales y federales y de los estándares aceptables de tasación. Además, si su residencia principal es adquirida, usted recibirá el 125% del valor justo de mercado más un reembolso por la exoneración del impuesto a la propiedad. Si usted cree que la oferta del MDOT (Departamento de Transportación de Michigan) no incluye todo lo que usted tiene derecho a cobrar, usted puede enviar una reclamación escrita.

4. P: *¿Cuánto tiempo tengo para realizar una reclamación escrita?*

R. Dentro de los 90 días posteriores de que la oferta escrita de buena fe es hecha o 180 días después de que la reclamación es entregada, lo que se produzca más tarde.

Índice de contenido

La necesidad de mejoras en las autopistas	2
Cómo se decide por dónde pasarán las vías públicas	3
Cómo se compra la propiedad	4
Qué hacer cuando su propiedad es reposeída	5
Asistencia para reubicación	6
Beneficios por mudanza	7
Pagos suplementarios	8
Acto 87 de los Actos Públicos de 1980	9
Preguntas y respuestas	10-14
Sistema métrico de medidas – Por qué lo utilizamos	15
Cómo ubicar la oficina de Bienes Raíces del Departamento de Transporte de Michigan más cercana	16

Este folleto está hecho para proveer información generalizada y no pretende ser un catálogo detallado de todos los derechos legales y las obligaciones que implica la adquisición de una propiedad.

Se le proveerá toda la ayuda establecida en el Americans with Disabilities Act a todos aquellos dueños, inquilinos o representantes afectados que así lo soliciten.

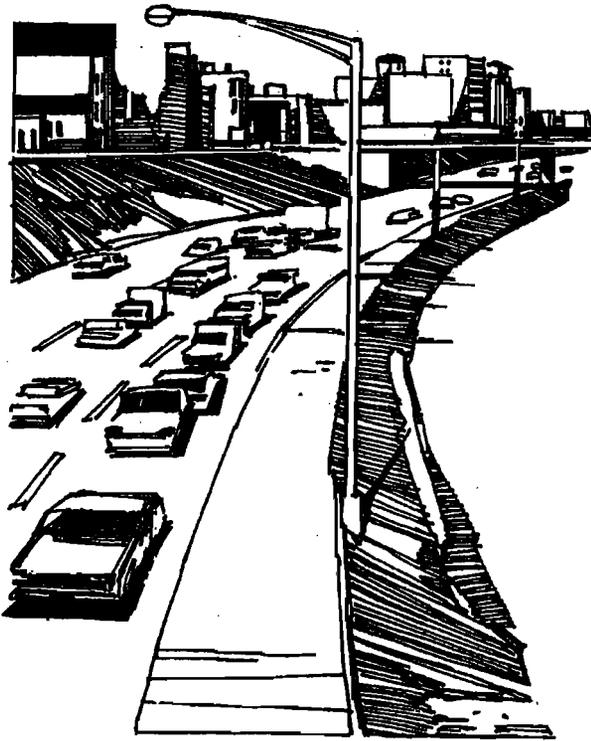
Si necesita que le provean la información contenida en este folleto en un formato alternativo, por favor sírvase contactar la división de Bienes Raíces del Departamento de Transporte de Michigan.

La necesidad de mejoras en las autopistas

Muchas de las autopistas de Michigan fueron construidas hace años y han sobrepasado su período de vida útil. Están congestionadas de tráfico y necesitan mejoras y arreglos continuamente. Preservar y mejorar el sistema de carreteras es una de las mayores prioridades del Departamento de Transporte de Michigan (MDOT).

La experiencia ha demostrado que las autopistas modernas reducen accidentes, muertes y heridas en un 75 por ciento. El tiempo de viaje entre cada ciudad se reduce substancialmente, lo que es muy importante porque los volúmenes de tráfico han aumentado a récords históricos. De hecho, el tránsito dentro del estado de Michigan ha aumentado más de 30 por ciento en sólo 10 años. Una red de autopistas rápidas y seguras son un factor muy importante a la hora de aumentar los negocios y la industria del estado.

Las autopistas y nuevas y mejores vías de tránsito son una inversión en el futuro de Michigan. Estas obras generan más empleos, más progreso y más comodidad a la hora de manejar.



Cómo se decide por dónde pasarán las vías públicas

Cuando se identifica una necesidad, se propone un proyecto para satisfacerla. El personal del Departamento de Transporte de Michigan estudia el tipo de ruta que más se adapta a las necesidades de la comunidad, tanto en el presente como de cara al futuro. Se estudian todos los factores del terreno. Las posibles alternativas se revisan directamente en el sitio y con mapas aéreos detallados. Empleados especializados en estudios de tránsito entrevistan a miles de conductores y recogen información para definir exactamente el flujo de tráfico. Y el público tiene amplias oportunidades para dar su opinión.

Muchos proyectos son el resultado de numerosas reuniones y audiencias públicas, al igual que peticiones de las autoridades locales y la comunidad para mejoras específicas en el transporte.

El MDOT maneja una gran cantidad de proyectos. Algunos son simples ; otros más grandes y costosos. Todos, sin embargo, se clasifican en tres categorías : preservar, mejorar o expandir las vías de tránsito. Los proyectos de «preservación » de caminos incluyen repavimentado, construcciones sin ampliar la vía y para agregar carriles de media milla de largo o menos. Los proyectos de « mejoras » aumentan la capacidad –en el caso de vías o carriles- de la infraestructura existente. Los proyectos de « expansión » aumentan el tamaño del sistema de transporte agregando nuevas mejoras.

El proyecto, junto a su costo estimado, se compara con otros proyectos. Costo, urgencia y otros factores también entran en consideración. Algunos proyectos se aceptan, otros se devuelven para poder estudiarlos mejor y otro simplemente se retrasan.



Cómo se compra la propiedad

Luego de que el Departamento de Transporte de Michigan escoge el sitio exacto y el diseño del proyecto, los propietarios afectados son contactados para una entrevista preliminar. Esta entrevista puede ocurrir en un edificio público o en la misma casa del propietario. En la entrevista, empleados de la División de Bienes Raíces verifica el título de propiedad, ubicación de estructuras y linderos, y demás información pertinente.

El siguiente paso es determinar el valor justo de la propiedad que está siendo adquirida. Esto se hace a través de uno de dos métodos : un estudio de mercado o un avalúo.

Si el derecho de paso que se necesita es mínimo o si sólo se necesitarán permisos de uso temporales, se utilizará un estudio del mercado y se le pedirá que usted firme una renuncia al avalúo. O usted también puede solicitar el avalúo de su propiedad.

Si se necesitara un avalúo, un especialista en avalúos estimará el valor justo de mercado de su propiedad comparándola con propiedades similares que han sido vendidas en el área recientemente. Usted o su representante tendrá la oportunidad de acompañar al especialista en una inspección detallada de su propiedad. En algunos casos, el especialista podría necesitar información sobre su situación financiera para determinar el valor justo en el mercado de la propiedad.

El especialista le presentará al Departamento una opinión por escrito del justo valor de mercado de su propiedad en base a la inspección y las comparaciones hechas con propiedades similares. El estimado es revisado para asegurarse de que cumple con los requerimientos del estado y del gobierno federal en cuanto a estándares de avalúo aceptables.

Entonces usted será contactado por un negociador del Departamento. El negociador le explicará el proyecto, los plazos, el avalúo y la ayuda que provee el estado para mudanzas y le hará una oferta para comprar la porción de su propiedad que se necesita para el proyecto.

Usted tendrá un período de tiempo razonable para estudiar la oferta presentada y hacer cualquier pregunta que tenga. Si usted considera que el Departamento no tomó en consideración un elemento valioso de su propiedad, usted puede presentar una petición por escrito para que se reconsidere el valor de la propiedad en los 90 días siguientes a la oferta. Usted debe incluir documentos que sustenten la petición. En algunos casos, si se hace evidente que su propiedad necesitará un cambio de ordenanza debido a la expropiación, se le pedirá que coopere con el Departamento para obtener el cambio de ordenanza en la zona.

Una vez que usted y el Departamento lleguen a un acuerdo y usted haya firmado todos los documentos necesarios, recibirá el pago por la propiedad en menos de 60 días. Todos los costos legales de la transacción serán cubiertos por el Departamento.

Qué hacer cuando su propiedad es reposeída

El Departamento de Transporte de Michigan se compromete a :

1. Pagar una compensación justa a cambio de su propiedad.
 - Justa compensación es definida por las Cortes como el pago del VALOR JUSTO DEL MERCADO por adquirir los derechos de propiedad, como si el proyecto no estuviera contemplado, más compensaciones por daños al resto de la propiedad.
 - El valor justo del mercado está definido como la oferta de dinero más alta que usted recibiría por la propiedad si la tuviera en venta en el mercado, con tiempo razonable para encontrar un comprador consciente de todos los usos para los que está adaptada la propiedad.
2. Pagar los costos asociados a la venta de la propiedad al MDOT.
3. Reajustar sus impuestos a la propiedad de acuerdo a la porción de tierra adquirida por el MDOT.
4. Proveer asistencia para rebicación de acuerdo a las leyes federales y estatales
5. Pagar los costos razonables y necesarios de trasladar sus objetos personales
6. Pagar otros beneficios establecidos en las leyes federales y estatales, como son :
 - El suplemento habitacional de reemplazo
 - El aumento del interés diferencial en la hipoteca para el nuevo hogar
 - Los gastos razonables del cierre de la compra de la nueva propiedad
 - El costo de la mudanza de los dueños de la residencia
 - El costo de la mudanza, la búsqueda de una nueva propiedad y el reestablecimiento en el caso de negocios, organizaciones sin fines de lucro y granjas.



Asistencia para reubicación

El Departamento de Transporte de Michigan quiere ayudarlo a encontrar una nueva vivienda y reubicar a su familia, su negocio, su granja, su organización sin fines de lucro y sus objetos personales sin problemas en el caso de que usted deba ser expropiado para construir una autopista. Los programas de construcción de autopistas están diseñados para el beneficio de toda la comunidad. Es el deseo del Departamento que su reubicación ocurra de la manera más ordenada, eficiente y rápida para garantizar que usted sufra lo menos posible. El Departamento, a través de su División de Bienes Raíces, le proveerá toda la asistencia disponible para que su traslado sea lo más fácil posible.

Lo servicios disponibles incluyen : información acerca de suplementos habitacionales, servicio de referencia a propiedades adecuadas para sus necesidades y su presupuesto, información sobre préstamos, información sobre mudanzas, servicio de recomendación a agencias locales y gubernamentales de bienes raíces, y otros tipos de asistencia. Hay también ayuda disponible para el traslado de granjas y negocios.

Como residente del estado de Michigan usted tiene el derecho de comprar, alquilar, rentar o financiar una casa o propiedad inmobiliaria sin que sea objeto de discriminaciones por su religión, raza, color, país de origen, edad, sexo, estatus marital, estatus familiar o por discapacidad. Esto está garantizado por la Constitución del estado de Michigan, que establece que la Comisión de Derechos Civiles de Michigan tiene la autoridad para proteger los derechos de los ciudadanos de Michigan. Todos los servicios de asistencia a individuos y organizaciones se proveen en igualdad de condiciones y de acuerdo a estos requerimientos. Cualquier individuo u organización que discrimine contra individuos u organizaciones de Michigan que estén siendo reubicadas serán denunciados inmediatamente ante la Comisión de Derechos Civiles.



Beneficios por mudanza

Además de la compensación recibida por tierras, edificios o propiedades, el Acta Pública Número 31 del 16 de junio de 1970 prevé pagos para cubrir la mudanza de individuos, familias, negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro que deben ser reubicadas para abrir paso a una autopista.

Pagos por Mudanza

Los ocupantes de una residencia serán compensados por los gastos de mudanza en una de dos maneras :

1. Definiendo el costo razonable de la mudanza en base a una factura pagada de una compañía de mudanzas calificada ; o
2. Aceptando una tarifa fija por cuarto basada en el número de cuartos de la vivienda.

Negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro podrán ser reembolsadas por los gastos de mudanza en una de dos maneras :

1. Definiendo el costo razonable de la mudanza en base a una factura pagada de una compañía de mudanzas calificada, además de ciertos gastos de reubicación ; ó
2. Aceptando un pago global basado en un estimado del costo de la mudanza, además de ciertos gastos de reubicación . Esta opción fue diseñada para los que prefieren mudarse ellos mismos.

El dueño de un negocio, granja u organización sin fines de lucro que debe ser reubicado podrá ser compensado por los gastos razonables incurridos en la búsqueda de una nueva sede. Para esto debe presentar documentos probando el número de millas recorridas, comidas y el tiempo que gastó en la búsqueda.

Negocios, granjas u organizacione sin fines de lucro que han sido discontinuados o trasladados pueden escoger recibir un pago fijo en vez de compensación por los gastos de mudanza, búsqueda y reestablecimiento. Para negocios y granjas este pago se calcula en base al promedio anual de ganancias del negocio o la granja. Para las organizaciones sin fines de lucro, el pago fijo se calcula en base al promedio anual de ingresos menos los gastos administrativos.

Pagos suplementarios

El dueño-ocupante de una propiedad puede, si así lo determina el Departamento, recibir suplemento habitacional de reemplazo cuando compra una casa para reemplazar la que le fue expropiada. Se pueden tomar medidas especiales en el caso de que el dueño-ocupante prefiera rentar otra propiedad.

Cuando el dueño-ocupante compra una casa para reemplazar a la expropiada, algunos de los gastos de cierre de la compra pueden ser reembolsados.

El dueño-ocupante también puede ser compensado por un aumento en los pagos del interés diferencial si consigue una tasa de interés más alta a la hora de financiar la compra de una nueva vivienda.

Un inquilino-ocupante puede recibir suplemento de renta de reemplazo, si así lo determina el Departamento, para alquilar una nueva propiedad o utilizar el dinero como cuota inicial en la compra de una nueva propiedad. Este pago también puede ser utilizado como reembolso por ciertos gastos del cierre de la compra de una propiedad que reemplace a la expropiada.

Para mayor información sobre pagos suplementarios por favor consulte el folleto « Sus derechos y beneficios » o contacte la Oficina Regional de Bienes Raíces.



Resumen general del Acto 87 de los Actos Públicos de 1980

Si al concluir las negociaciones usted no desea aceptar la oferta del Departamento, se iniciará el proceso de Dominio Eminente¹ en las cortes del circuito de acuerdo a lo establecido en el Acta 295 de los Actos Públicos de 1966 y conforme a las previsiones del Acto Público 87 de 1980.

Los pasos contenidos en el Acto 87 son :

1. Usted recibirá una serie de documentos legales, que incluirán una Denuncia formal, la Orden para Audiencia sobre la Denuncia, Declaración de Necesidad y Declaración de Posesión. La cantidad de dinero ofrecida por la propiedad e incluida como parte de la Declaración de Posesión será entregada al Tesorero del estado.
2. La Orden para Audiencia sobre la Denuncia le informará de la fecha prevista para la audiencia con el juez. Usted tiene 21 días luego de recibir la Denuncia para refutar la necesidad de entregar su propiedad, introduciendo una moción en la Corte para que revisen el caso. La Declaración de Necesidad es obligante salvo que usted pueda demostrar que hubo fraude, error en la aplicación de las leyes o abuso de poder. Si usted no objeta la moción de Necesidad o se le niega su objeción, el Departamento adquiere el título de la propiedad desde la fecha en que la Denuncia fue presentada, salvo que la Corte decida una fecha distinta. Si usted o su abogado no se presentan a la audiencia la Corte puede solicitar que se introduzca una Orden de Desalojo. Usted tiene 60 días desde la fecha en que se introduce la demanda para presentar su protesta por escrito al Departamento si cree que un elemento valioso de su propiedad ha sido ignorado en el avalúo de su propiedad. Usted debe presentar información suficiente y detallada acerca de su queja para que el Departamento pueda determinar si es válida y si puede para recibir más dinero.
3. En la primera audiencia, el Departamento solicitará a la Corte que establezca el tiempo y las condiciones de la entrega del derecho de paso que se necesita de su propiedad. Se le solicitará también a la Corte que ordene al Tesorero del Estado que le pague el dinero que el Departamento ha ofrecido por su propiedad. La Corte fijará una fecha para la audiencia previa al juicio y la selección de un panel de seis jurados.
4. La Corte fijará la fecha para el juicio y el jurado asumirá la responsabilidad de determinar cuánto debe ser la justa compensación por su propiedad tras oír los argumentos de las partes. Durante el juicio, el MDOT presentará su caso ante el jurado, justificando la cantidad que le ha ofrecido. Usted también tendrá la oportunidad de presentar evidencia que demuestre que su propiedad vale lo que usted cree. La decisión del jurado puede ser apelada por las partes interesadas o el Departamento.

Si la compensación que decide el jurado excede la oferta hecha en buena fe y por escrito por el Departamento, usted será reembolsado también por los gastos razonables de su abogado, según lo establece la ley. Usted también puede recibir indemnización por los honorarios de expertos que actuaron como testigos y le ayudaron a preparar sus argumentos en el juicio. Se puede acudir a las cortes para que éstas determinen cuán razonables son los gastos por lo que se está pidiendo compensación.

Esta es una descripción corta de los pasos que se siguen en un procedimiento de Dominio Eminente. Este resumen no detalla todos los aspectos específicos o únicos del proceso.

¹ N. del T: Dominio Eminente o *Eminent Domain* se refiere al derecho del Estado a expropiar bienes privados requeridos para el bienestar público, en virtud de que su derecho soberano a utilizar las tierras en su jurisdicción prevalece sobre el de usuarios individuales.

Preguntas y respuestas

1. ¿ Por qué quieren mi propiedad y no la de mi vecino ?

Porque todos los análisis y cifras confiables muestran que su propiedad es el escenario más conveniente para construir la propuesta de mejora en el transporte.

2. ¿ Cuáles son las ventajas de venderle mi propiedad al Estado ?

- Usted recibe un precio justo de acuerdo al valor en el mercado de su propiedad, establecido por un experto certificado
- Recibe el dinero en efectivo
- No tiene que pagar comisión por la venta*
- No tiene que pagar impuesto por transferir la propiedad
- No tiene que pagar por el aseguramiento del título de propiedad y costos de abstractos
- El Departamento paga todos los costos de cierre de la venta de su propiedad
- Recibirá un reembolso pro-rateado de los impuestos pagados sobre la propiedad.

* Usted puede tener que pagar comisión de venta si su propiedad estaba listada con un agente de bienes raíces al comienzo de las negociaciones.

Si usted tiene que mudarse :

- Recibirá ayuda para ubicar otra vivienda
- Tiene la seguridad de que encontrará una vivienda que cumpla con todos los códigos y ordenanzas de construcción locales
- Puede recibir pago suplementario para mudarse a una vivienda similar
- Puede recibir un pago por los gastos de mudanza de sus pertenencias personales
- Puede recibir pago por el interés diferencial en la hipoteca de la nueva propiedad si la tasa de interés es mayor
- Puede ser reembolsado por los costos de la compra de una vivienda nueva.

3. ¿ Voy a recibir un precio justo por mi propiedad ?

Usted tiene el derecho a recibir el precio justo de mercado, según lo definido en la página 5 de este folleto. Este valor lo determina un experto evaluador y es revisado minuciosamente para que cumpla los requisitos estatales y federales para un avalúo aceptable. Si usted cree que la oferta del MDOT no toma en consideración todos los aspectos por lo que usted debe ser compensado, puede presentar una queja por escrito.

4. ¿ Cuánto tiempo tengo para presentar una queja por escrito ?

Usted tiene 90 días a partir de la fecha en que se le presenta la oferta original ó 60 días después de que la petición de expropiación sea presentada ante la Corte, el plazo que se cumpla más tarde.

- 5. ¿ Cómo determina el Departamento de Transporte de Michigan el valor justo de mercado de una propiedad ?**
Expertos evaluadores del mismo Departamento de Transporte de Michigan o contratistas independientes hacen un estudio completo de su vecindario y de factores económicos locales y generales. Ellos toman en consideración el mejor uso de la propiedad. El valor se basa en la comparación de su propiedad con otras de la misma zona que hayan sido vendidas recientemente. En algunos casos el experto necesitará obtener información sobre su situación financiera para determinar el valor justo de mercado. Si es necesario revisar su información financiera, ésta se mantendrá confidencial excepto para lo que compete directamente a la hora de determinar el valor justo de la vivienda o a pedido de la Corte en el caso de disputas. Usted será reembolsado por los costos razonables de fotocopiado, además de recibir 1000 dólares por otros costos razonables generados en su esfuerzo por responder a la petición de información del MDOT.
- 6. ¿ Qué ocurre si el proyecto del MDOT hace que el resto de mi propiedad incumpla con las ordenanzas de la zona ?**
Se le puede solicitar que colabore con el MDOT en el proceso para obtener cambios en la zonificación. Si no se pueden obtener los cambios, este factor será tomado en cuenta a la hora de determinar la compensación que usted debe recibir.
- 7. ¿ El avalúo toma en cuenta las mejoras hechas a mi propiedad ?**
Si. Uste debe informar al experto evaluador de todas las mejoras que le ha hecho a su propiedad.
- 8. ¿ Tengo que pagar impuestos al Estado por la venta de mi propiedad ?**
Esta es una pregunta bastante técnica. Usted debe consultar al Servicio de Rentas Interno (Internal Revenue Service, IRS) o a un experto en impuestos.
- 9. ¿ Qué ocurre con los préstamos VA ?**
La Administración de Veteranos (Veterans Administración) reconoce que usted no escogió tener que venderle su propiedad al estado. Por consiguiente, los privilegios de su préstamo del VA continúan y están disponibles para cubrir otra propiedad.
- 10. ¿Tengo que pagar la penalidad por cancelar antes de tiempo mi hipoteca si la cláusula está en el contrato ?**
Generalmente no. Como la venta al Departamento de Transporte de Michigan es considerada como involuntaria, las compañías de préstamo usualmente le perdonan la penalidad por pagar completo antes de tiempo. Si usted tiene que pagar la penalidad, será reembolsado por el MDOT.
- 11. ¿Quién califica para recibir ayuda para cubrir los costos de mudanzas?**
Cualquier dueño o inquilino que deba mudarse a consecuencia de un proyecto de transporte es elegible para recibir un reembolso por los gastos de mudanza.

12. ¿Quién califica para recibir pago de vivienda suplementaria?

El individuo que ha sido dueño y ocupante de la propiedad al menos 180 días antes del comienzo de las negociaciones puede calificar para recibir pagos de vivienda suplementaria. El dueño o inquilino que ha ocupado la propiedad al menos 90 días antes del comienzo de la negociaciones puede calificar para el pago de renta suplementaria o pago de inicial para una nueva propiedad.

13. ¿ Cuán rápido debo ocupar una nueva vivienda para recibir los beneficios de mudanza ? ¿Puedo extender estos beneficios?

Los dueños deben ocupar una vivienda decente, segura y saludable en menos de un año desde la fecha en que reciben el último pago por la casa expropiada o, en el caso de desalojo, un año después de que el estimado de una justa compensación por la propiedad sea depositado. Los inquilinos deben ocupar una vivienda decente, segura y saludable en menos de un año de la fecha en que se mudaron de la casa expropiada. Este período puede ser extendido por causas justificadas.

14. ¿Por cuánto tiempo puedo pedir mi pago de vivienda suplementaria?

Los dueños deben presentar su petición antes de que se cumplan 18 meses de la fecha en que se mudaron o del pago final por la propiedad adquirida por el estado. Los inquilinos deben presentar sus peticiones antes de que se cumplan 18 meses de la fecha en que se mudaron de la vivienda expropiada.

15. ¿Puede la Corte considerar el pago de vivienda suplementaria en casos de desalojo?

El pago de vivienda suplementaria no está cubierto dentro de la ley de desalojo y no puede ser litigado bajo sus estándares.

16. ¿Puedo asegurarme de que tendré disponible una vivienda adecuada antes de mudarme de mi propiedad?

Si. El Acto de Reubicación Uniforme establece que el Departamento de Transporte de Michigan debe ofrecerle una vivienda alternativa adecuada antes de darle orden de desalojo.

17. ¿Quién tiene derecho a recibir ayuda para la cuota inicial de otra propiedad?

Un inquilino que ha ocupado la propiedad por más de 90 días, o el dueño-ocupante que ha estado en la propiedad más de 90 días pero menos de 180 días antes de recibir la primera oferta por escrito, que compre una vivienda para reemplazar la que le está siendo expropiada. El dinero recibido debe ser empleado en la nueva vivienda. Los dueños que hayan vivido en la propiedad por 180 días o más no podran recibir este pago puesto que califican para recibir el pago de vivienda suplementaria.

18. ¿Cuánto será el pago de vivienda suplementaria que recibiré ?

Un agente del MDOT le entregará por escrito un estimado del máximo pago de vivienda suplementaria que usted puede recibir. La cantidad está basada en el precio de casas similares a la venta en el mercado.

- 19. ¿Puedo apelar mi pago de vivienda suplementaria si no estoy de acuerdo con la cantidad asignada?**
Si. Usted puede apelar en persona o enviar sus razones por escrito al Agente de Bienes Raíces del Estado. Además, usted puede apelar al Director de Transporte si no está de acuerdo con la decisión del funcionario regional.
- 20. ¿Puedo recibir beneficios si mi negocio quiebra?**
Si. Usted puede calificar para recibir un pago, basado en su ingreso neto (o, en el caso de organizaciones sin fines de lucro, sus ingresos brutos menos los costos administrativos) en vez de los otros subsidios para mudanzas.
- 21. ¿Puedo quedarme con mi casa u otros edificios ?**
Si, si hace los arreglos correspondientes a la hora de firmar la opción de compra de la tierra. Se determinará un valor nominal por la estructura que usted desea conservar y se descontará de su pago final. Además, se le cobrará un depósito por uso del sitio hasta que los edificios hayan sido removidos del lugar y se cumplan todas las disposiciones de la opción de compra de la tierra.
- 22. ¿Cuánto tiempo tengo para remover los edificios?**
Los edificios deben ser removidos del terreno entre 30 y 90 días después del cierre de la venta al Departamento de Transporte de Michigan, a menos que las partes acuerden otras condiciones.
- 23. ¿Qué pasa con mis edificios si yo no los compro?**
Pueden ser vendidos al público.
- 24. ¿Qué pasa si hay préstamos pendientes sobre mi propiedad ?**
Usted es responsable por esas obligaciones y serán deducidas de la compensación que reciba del Departamento.
- 25. ¿Con cuánto tiempo de antelación me avisan que necesitan expropiar mi terreno ?**
El Departamento de Transporte de Michigan le avisará con bastante anticipación antes de que comiencen las negociaciones, las audiencias públicas y las visitas al sitio. No se deje llevar por rumores. Asegúrese de obtener la información necesaria del Departamento de Transporte de Michigan
- 26. ¿Cuándo toma posesión de la propiedad el Departamento de Transporte?**
Usualmente esto ocurre entre 30 y 90 días después de que se le haya entregado su cheque y se haya transferido la escritura de la casa.
- 27. ¿Me reembolsarán si contrato a un experto independiente para que evalúe su oferta ?**
La ley estipula que se reembolsarán todos los costos y honorarios razonables.

- 28. ¿Si me desalojan de la propiedad y el estado asume posesión del terreno antes que el caso se resuelva en la Corte tengo derecho a recibir compensación por mi mudanza ?**
Si. Usted recibirá la suma que el Estado le ofreció al momento de asumir posesión del terreno y el reembolso por los gastos de mudanza.
- 29. ¿Voy a ser penalizado si mi propiedad estaba inscrita en el Programa de Granjas y Espacios abiertos (The Farmland and Open Space Program, P.A. 116) ?**
Si se determina que la propiedad fue entregada para un proyecto de transporte público, el dueño no debe pagar ninguna multa.
- 30. Yo no he hecho nada que contamine. ¿Entonces por qué el MDOT quiere examinar mi propiedad para determinar si hay contaminación ambiental ?**
Las leyes del estado le exigen al MDOT que investigue todas las propiedades que adquiere para determinar si hay una contaminación. Esto no significa que necesariamente que se sospeche que su propiedad está contaminada. Sólo significa que el MDOT está cumpliendo con las obligaciones que le imponen las leyes del Estado.
- 31. ¿Qué pasa si encuentran que mi propiedad está contaminada ? ¿Tengo que pagar por limpiar el terreno de contaminantes?**
Esta es una pregunta complicada. La respuesta depende de las circunstancias específicas de cada caso. En general, de acuerdo a las leyes del estado, si usted no es el causante de la contaminación no es responsable legalmente.
- 32. ¿Si permito que el MDOT haga las pruebas de contaminación en mi propiedad me pueden garantizar que no seré responsable legalmente por ningún contaminante que descubran ?**
No. Sus responsabilidades legales están definidas por las leyes ambientales federales y del estado.
- 33. ¿Si encuentran contaminantes el MDOT va a notificar al Departamento de Calidad Ambiental de Michigan (MDEQ)?**
El dueño de una propiedad está obligado por ley a reportar la contaminación al MDEQ. Si el MDOT encuentra rastros de contaminación en la propiedad, el dueño recibirá un informe completo. El MDOT le dará al propietario un límite de tiempo para notificar al MDEQ. Si el dueño no notifica a la agencia, el MDOT informará al MDEQ de los hallazgos.
- 34. ¿Qué pasa si no permito que el MDOT haga pruebas de contaminación en mi propiedad ?**
El MDOT podrá solicitar una orden en la corte, de acuerdo a lo establecido en el Acto 87, para hacer una inspección ambiental de la propiedad.

