COMO ENTENDER LA PROPIEDAD DE HEREDEROS A NIVEL COMUNITARIO:

VISION GENERAL, PREVENCION, Y RESOLUCION

Alcorn. NATIONAL POLICY RESEARCH CENTER

SOUTHERN EXTENSION RISK MANAGEMENT EDUCATION

SRDC

This work is supported by the Agriculture and Food Research Initiative, grant no. 2019-69006-29334, from the U.S. Department of Agriculture, National Institute of Food and Agriculture. Any opinions, findings, conclusions, or recommendations expressed in this publication are those of the author(s) and should not be construed to represent any official USDA or U.S. Government determination or policy.

February 2026

COMO ENTENDER LA PROPIEDAD DE HEREDEROS A NIVEL COMUNITARIO: VISION GENERAL, PREVENCION Y RESOLUCION

EDITORES

- Rachel Welborn, Associate Director, Southern Rural Development Center
- Carmen Kelly, Communications Coordinator, Southern Rural Development Center

COLABORADOR DEL PROYECTO:

- Eloris Speight, Ed.D., Executive Director, National Policy Research Center, Alcorn State University

VISION GENERAL PAGINAS 3-80

Autores Principales

- Andrea' Barnes, Esquire, Mississippi Center for Justice
- Gloria Bromell Tinubu, PhD, GBT Associates, LLC
- Kara Woods, PhD, Research Analyst, National Policy Research Center, Alcorn State University
- Robert Zabawa, PhD, Tuskegee University

Colaboradores y Evaluadores

- Conner Bailey, PhD, Professor Emeritus, Auburn University
- Sam Cook, Executive Director of Forest Assets, North Carolina State University
- Savi Horne, Esquire, Executive Director, Land Loss Prevention Project
- Lorette Picciano, Executive Director, Rural Coalition

PREVENCION PAGINAS 81-160

Autores Principales

- Gee Ogletree, Esquire, Adams and Reese LLP
- Becky Smith, PhD, Mississippi State University Extension
- Carolyn Banks, Alcorn State University Extension Program
- Manola Erby, Alcorn State University Extension Program
- Jacy Fisher, Associate Attorney, Gregory Varner & Associates, P.C.
- Portia Johnson, PhD, Auburn University
- Kara Woods, National Policy Research Center, Alcorn State University

Colaboradores y Evaluadores: Laura Hendrix, PhD, University of Arkansas

RESOLUCION PAGINAS 161-236

Autores Principales

- Conner Bailey, PhD, Professor Emeritus, Auburn University
- Francine Miller, Esq., Center for Agriculture and Food Systems, Vermont Law and Graduate School
- Ryan Thomson, PhD, Assistant Professor of Rural Sociology, Auburn University

Colaboradores y Evaluadores

- Sam Cook, Executive Director of Forest Assets, North Carolina State University
- Dãnia Davy, Esq., Federation of Southern Cooperatives
- April Love, Esq., National Policy Research Center, Alcorn State University
- Sandra Thompson, EdD, South Carolina State University
- Michael Trusclair, USDA Liaison, Alcorn State University

RECURSOS PAGINAS 237-254

Resumen de Recursos Vinculados
Caso Ilustrativo

Este material fue desarrollado y la capacitación para instructores se proporcionó como una colaboración con el National Policy Research Center de la Universidad Estatal de Alcorn, el Southern Extension Risk Management Education Center y el Southern Rural Development Center, alojado en la Universidad Estatal de Misisipi, con financiamiento parcial del USDA.

This work is supported by the Agriculture and Food Research Initiative, grant no. 2019-69006-29334, from the U.S. Department of Agriculture, National Institute of Food and Agriculture. Any opinions, findings, conclusions, or recommendations expressed in this publication are those of the author(s) and should not be construed to represent any official
USDA or U.S. Government determination or policy.

Mississippi State University is an equal opportunity institution. Discrimination is prohibited in university employment, programs or activities based on race, color, ethnicity, sex, pregnancy, religion, national origin, disability, age, sexual orientation, genetic information, status as a U.S. veteran, or any other status to the extent protected by applicable law. Questions about equal opportunity programs or compliance should be directed to the Office of Civil Rights Compliance, 231 Famous Maroon Band Street, P.O. 6044, Mississippi State, MS 39762, (662) 325-5839.

COMO ENTENDER LA PROPIEDAD DE HEREDEROS A NIVEL COMUNITARIO: VISION GENERAL

Alcorn
NATIONAL POLICY RESEARCH CENTER

SRDC

VISION GENERAL

OBJECTIVOS

- ¿Qué es la propiedad de herederos?
- Impactos de la propiedad de herederos
- Importancia de las consideraciones legales y culturales
- Propiedad fraccionada: desafíos de tiempo, distancia y conocimiento
- Ubicación y prevención de la pérdida de tierras.

TIEMPO ESTIMADO PARA COMPLETAR

4 horas

ANTES DE LA REUNION

- Agregue las fechas y el lugar en la diapositiva 1..
- Incluya los nombres de los presentadores de hoy en la diapositiva designada.
- Coloque los materiales de registro, incluyendo la hoja de asistencia y los gafetes/nombres.
- Acceda y pruebe el video y el sonido del video en la diapositiva 25.
- Prepare la Actividad en la diapositiva 43.
- Verifique el mapa en la diapositiva 54 con la fuente. Si el mapa ha cambiado, actualice el mapa y la fecha para reflejar la información más reciente. Fuente del Mapa: https://www.uniformlaws.org/committees/community-home?CommunityKey=50724584-e808-4255-bc5d-8ea4e588371d
- Coloque todos los materiales impresos para cada persona, excepto la evaluación.

MATERIAL NECESARIO

- Gafetes
- Plumas o Lapices.

FOLLETOS Y HERRAMIENTAS

- **Agenda** – Se incluye una agenda de ejemplo para todo el currículo en la sección de Visión general. Si está realizando esta sesión como una sesión independiente, puede adaptar esa agenda de ejemplo para ajustarla a su situación.
- **Definiciones y conceptos clave**
- **Guía para operadores de propiedad heredada que participan en programas de la Agencia de Servicios Agrícolas** (FSA). Hoja informativa, julio de 2020. Disponible en: https://www.fsa.usda.gov/Assets/USDA-FSA-Public/usdafiles/FactSheets/guidance_heirs_property_operators_participating_in_fsa_programs-factsheet.pdf
- **Actualización de la Guía de Programa y Políticas de Asistencia Individual de FEMA, Versión 1.1 disponible en**: https://www.fema.gov/sites/default/files/documents/fema_updated-iappg-version-1.1.pdf
- **FEMA realiza cambios en las políticas de asistencia individual para promover la equidad entre los sobrevivientes de desastres, disponible en**: https://www.fema.gov/press-release/20210902/fema-makes-changes-individual-assistance-policies-advance-equity-disaster#:~:text=FEMA%20is%20amending%20its%20current,the%20survivor's%20home%20before%20the
- **Hojas informativas estatales sobre propiedad heredada** – Vaya al enlace para identificar e imprimir la hoja informativa de su estado, si está disponible (desplácese hacia abajo en la página para ver los estados).https://farmlandaccess.org/heirs-property/#statefactsheets
- **Evaluación** – La evaluación abarca las tres secciones. Si no está realizando las tres secciones juntas, puede adaptarla según lo descrito en las instrucciones de evaluación.

DIAPOSITIVA 1

INSTRUCCIONES

Antes de que comience la sesión, inserte la fecha y la ubicación de su evento. Mantenga esta diapositiva visible mientras los participantes ingresan al salón.

Este material fue desarrollado y la capacitación para instructores se proporcionó como una colaboración con el National Policy Research Center de la Universidad Estatal de Alcorn, el Southern Extension Risk Management Education Center y el Southern Rural Development Center, alojado en la Universidad Estatal de Misisipi, con financiamiento parcial del USDA.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

La Universidad Estatal de Misisipi es una institución de igualdad de oportunidades. Se prohíbe la discriminación en el empleo universitario, programas o actividades por motivos de raza, color, etnia, sexo, embarazo, religión, origen nacional, discapacidad, edad, orientación sexual, información genética, condición de veterano de EE. UU. o cualquier otro estatus en la medida en que esté protegido por la ley aplicable.
Las preguntas sobre programas de igualdad de oportunidades o cumplimiento deben dirigirse a la Office of Civil Rights Compliance, 231 Famous Maroon Band Street, P.O. 6044, Mississippi State, MS 39762, (662) 325-5839.

NOTA: Si no realiza los tres segmentos en el mismo evento, incluya las diapositivas 1 a 4 al inicio de sus otras sesiones, ya que proporcionan la base general para la capacitación.

DIAPOSITIVA 2

INSTRUCCIONES

Describa el objetivo general del currículo.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 3

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva destaca las organizaciones asociadas que han trabajado conjuntamente para desarrollar materiales y organizar capacitaciones.

Este material fue desarrollado y la capacitación para instructores se proporcionó como una colaboración con el National Policy Research Center de la Universidad Estatal de Alcorn, el Southern Extension Risk Management Education Center y el Southern Rural Development Center, alojado en la Universidad Estatal de Misisipi, con financiamiento parcial del USDA.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 4

INSTRUCCIONES

Por favor, mencione a los autores principales y colaboradores de este material, así como la fuente de financiamiento a través del Southern Rural Development Center y el National Policy Research Center en la Universidad Estatal de Alcorn.

Mención de colaboradores

Autores Principales

Andrea' Barnes, Esquire
Mississippi Center for Justice

Gloria Bromell Tinubu, PhD
GBT Associates, LLC

Robert Zabawa, PhD
Tuskegee University

Kara Woods, PhD
Policy Analyst, The Policy Research Center, Alcorn State University

Colaboradores y Evaluadores

Conner Bailey, PhD, Professor Emeritus, Auburn University
Sam Cook, Executive Director of Forest Assets, North Carolina State University
Savi Horne, Esquire, Executive Director, Land Loss Prevention Project
Lorette Picciano, Executive Director, Rural Coalition

Servicios de Traduccion:

Erika De La O Medina, E & E Consulting

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 5

INSTRUCCIONES

Agregue la información del presentador y Preséntese. Puede añadir sus logotipos y la declaración institucional de igualdad de oportunidades a la plantilla del folleto "Understanding Heirs' Property Lessons".

Tiempo: 1 minuto

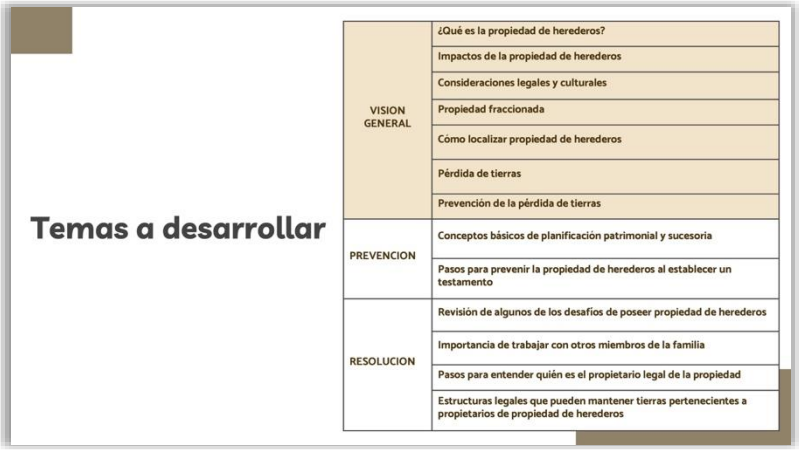
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 6

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva muestra las tres partes del plan de estudios y ofrece una vista rápida de los componentes que se abordan en cada sección.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 7

INSTRUCCIONES

Dé tiempo para que los participantes se presenten y compartan su interés en aprender sobre la propiedad de herederos.

Pida a los participantes que digan su nombre, afiliación, etc.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Posibles preguntas para guiar la conversación:
¿Qué lo trae a este taller?
Qué le genera curiosidad respecto a la propiedad de herederos?
Si están sentados en mesas, pida que cada persona comparta durante un máximo de un minuto.

Si están en filas, pídales que formen parejas o grupos de tres para compartir.

DIAPOSITIVA 8

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva marca el inicio de la sección de Descripción general.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 9

INSTRUCCIONES

Lea la declaración de responsabilidad y responda cualquier pregunta que pueda surgir.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 10

INSTRUCCIONES

Presente estas directrices a los participantes para garantizar que comprendan las razones por las cuales no deben compartirse historias ni preguntas de índole personal.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 11

INSTRUCCIONES

Esta sección sirve como introducción para explicar qué es la propiedad de herederos.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 12

INSTRUCCIONES

Utilizando los puntos de la diapositiva, ofrezca una breve explicación de lo que significa la propiedad de herederos.

La propiedad de herederos se refiere a un terreno o vivienda en la que cada persona recibe un interés en la propiedad, y la cantidad de ese interés se determina según el orden de herencia.

Una persona no se considera heredera hasta que la generación anterior ha fallecido.

Independientemente del tamaño del interés que cada quien reciba, todas las personas son copropietarias, y todos los copropietarios tienen los mismos derechos legales para decidir —o no decidir— sobre el uso o manejo del terreno. Este concepto se explicará con más detalle en la sección del árbol genealógico más adelante en la presentación.

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 13

INSTRUCCIONES

Revise los derechos que cada heredero tiene como copropietario, según se describen en esta diapositiva.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 14

INSTRUCCIONES

Explique que, como muestran estos ejemplos, la propiedad de herederos recibe muchos nombres distintos, y estas variaciones pueden aparecer incluso dentro del mismo condado.

- La propiedad de herederos significa que los herederos poseen la tierra **"sin un título claro"**.
- En algunos lugares también se le llama **"Propiedad Familiar"**, **"Fragmentado"**, "**Titulo enredado"** o **"problemas con titulo de propiedad**", etc.

Esta situación limita la capacidad de manejar la propiedad y dificulta usar el terreno como un activo para generar o acumular riqueza.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Discusión: ¿Qué desafíos creen que podría causar esta situación?

DIAPOSITIVA 15

INSTRUCCIONES

Explique que, como muestran estos ejemplos, la propiedad de herederos recibe muchos nombres distintos, y estas variaciones pueden encontrarse incluso dentro del mismo condado.

Discusión: ¿Qué desafíos creen que podría causar esta situación?

Términos comunes

Los herederos son dueños de la propiedad sin un **"título claro".**
A veces se le conoce como **"Family Land", "Fractured", "Tangled"** o **"Clouded".**
Esto dificulta la administración de la propiedad y limita la posibilidad de aprovecharla como un recurso para generar ganancias.

Tiempo: 5 minutos

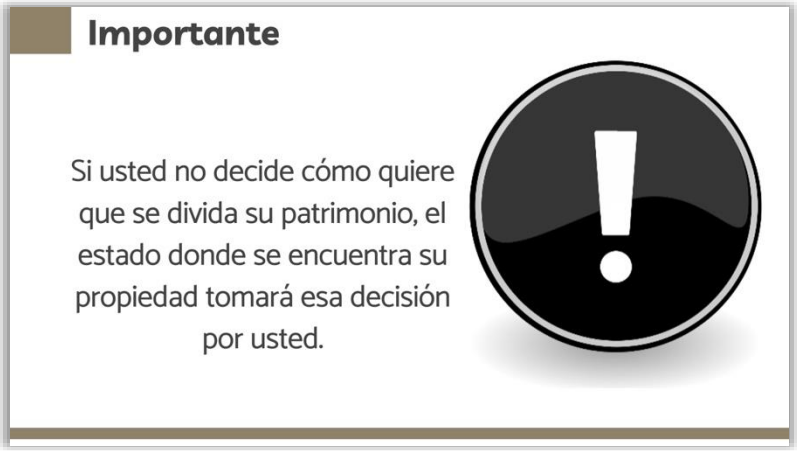
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 16

INSTRUCCIONES

Esta nota importante ayuda a establecer por qué se necesita esta educación. Nadie quiere que el estado sea quien tome la decisión final sobre cómo se divide su patrimonio después de su fallecimiento.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 17

INSTRUCCIONES

Este cuadro muestra la complejidad de lo que podría ocurrir en un solo estado. Las leyes estatales varían, lo que crea un sistema muy complicado.

Por ejemplo, si usted muere sin un testamento en Alabama...

Si usted muere con:	Esto es lo que sucede:
Con hijos, pero sin cónyuge	Los hijos heredan todo
Con cónyuge, pero sin hijos ni padres	El cónyuge hereda todo
Con cónyuge y los hijos son de ambos	El cónyuge hereda los primeros $50,000 de su patrimonio intestado, mas ½ del resto de su patrimonio intestado. Los hijos heredan la otra mitad de la propiedad intestada.
Con cónyuge e hijos que no son del cónyuge.	El cónyuge hereda la mitad de la propiedad intestada. Los hijos heredan la otra mitad.
Cónyuge y padres	El cónyuge hereda los primeros $100,000 de su propiedad intestada. Los padres heredan el resto de la propiedad intestada.
Con padres pero sin cónyuge ni hijos.	Los padres heredan todo.
Con hermanos, pero sin hijos, cónyuge o padres	Los Hermanos heredan todo

Nota: Si los participantes comienzan a hacer muchas preguntas de "¿qué pasaría si…?" sobre situaciones específicas, tenga cuidado al responder. Más bien, recuérdeles que estas son declaraciones generales destinadas a mostrar la complejidad del tema.

Además, recuerde, y recuérdeles a los participantes, que usted no es abogado, y que las preguntas detalladas deben ser respondidas por un abogado.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Fuente: https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/intestate-succession-alabama.html

DIAPOSITIVA 18

INSTRUCCIONES

Esta es la sección introductoria para hablar sobre qué es la propiedad de herederos.

Tiempo: 1 minuto

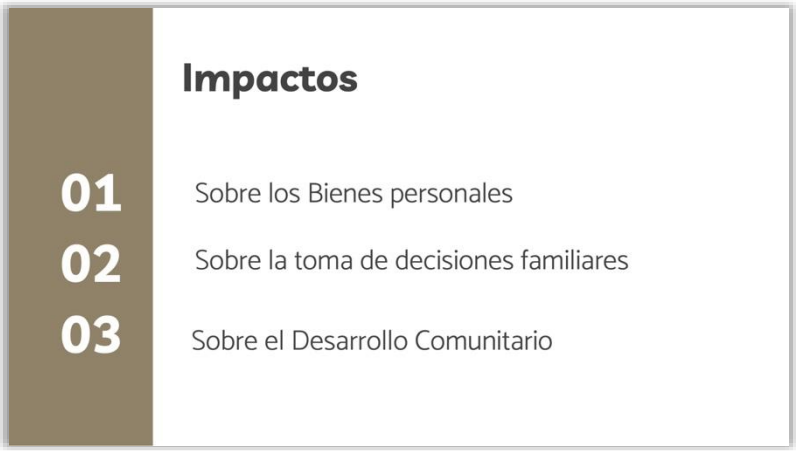
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 19

INSTRUCCIONES

La propiedad de herederos afecta múltiples niveles, desde el ámbito personal y familiar hasta el nivel comunitario.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 20

INSTRUCCIONES

La propiedad de herederos puede limitar los usos permitidos de la tierra, incluyendo la generación de ingresos o la posibilidad de mejorarla; por ejemplo, obtener un préstamo para construir una estructura permanente, como una casa.

La propiedad de herederos limita la manera en que la tierra puede ser administrada. Los herederos deben ponerse de acuerdo para cualquier decisión relacionada con la tierra, incluida la división de las ganancias. Por ejemplo:

- Cosecha de madera y reforestación
- Siembra y cosecha agrícola
- Derechos minerales
- Hipotecas y otros préstamos
- Programas del USDA
- Acuerdos de conservación.

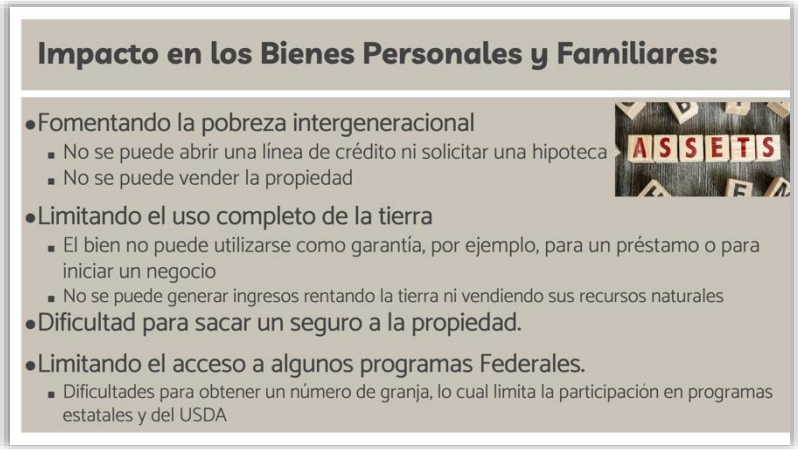
Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 21

INSTRUCCIONES



Aunque los propietarios de una propiedad de herederos poseen un activo, se trata de un activo con capacidades muy limitadas. Destaque estas limitaciones del activo.

- Promueve la pobreza intergeneracional – la falta de propiedad individual de la tierra dificulta la creación de riqueza.
- Limita el uso pleno de la tierra – algunos usos potenciales requieren el acuerdo de todos los herederos, lo cual puede ser difícil de lograr.
- Dificulta asegurar la propiedad – puede requerirse prueba de propiedad, algo complicado para los herederos.
- Bloquea el acceso a algunos programas federales – ciertos programas federales exigen comprobación de propiedad para poder participar.

Tiempo: 4 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 22

INSTRUCCIONES

Aunque los propietarios de una propiedad de herederos poseen un bien, se trata de un bien con capacidades muy limitadas. Destaque estas limitaciones, especialmente cuando se intenta participar en programas federales como los del USDA o FEMA.

Impacto en la participación en programas Federales:

- Históricamente, la falta de un título de propiedad ha dificultado la participación en los programas agrícolas federales ofrecidos por el USDA.
- Recientemente ha habido cambios positivos en las políticas abordan algunos de estos desafíos (por ejemplo, los propietarios de propiedades de herederos ahora pueden obtener números de granja y participar en programas de USDA bajo ciertas condiciones).

Tiempo: 4 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 23

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva muestra cómo las limitaciones en el uso de la propiedad de herederos terminan afectando a la comunidad.

Si la propiedad de herederos afecta la manera en que se gestiona la tierra y esta no puede desarrollarse a su máximo potencial, la comunidad pierde ingresos fiscales que podrían generarse a partir de un mayor desarrollo y mejoras.

Esto impacta directamente en:

- Carreteras y puentes
- Servicios de bomberos y seguridad
- Saneamiento
- Educación

Tiempo: 5 minutos

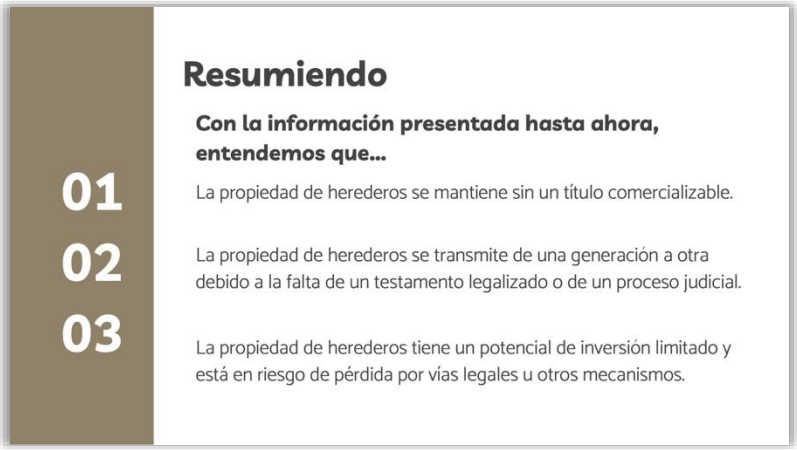
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 24

INSTRUCCIONES

Revise estos puntos de resumen para prepararse para la siguiente sección.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 25

INSTRUCCIONES

Esta sección introduce los obstáculos legales y culturales que pueden enfrentar los propietarios de propiedades de herederos. Tanto las consideraciones legales como las culturales son fundamentales para determinar cómo se transmite y utiliza la tierra de una generación a la siguiente.

Tiempo: 1 minuto

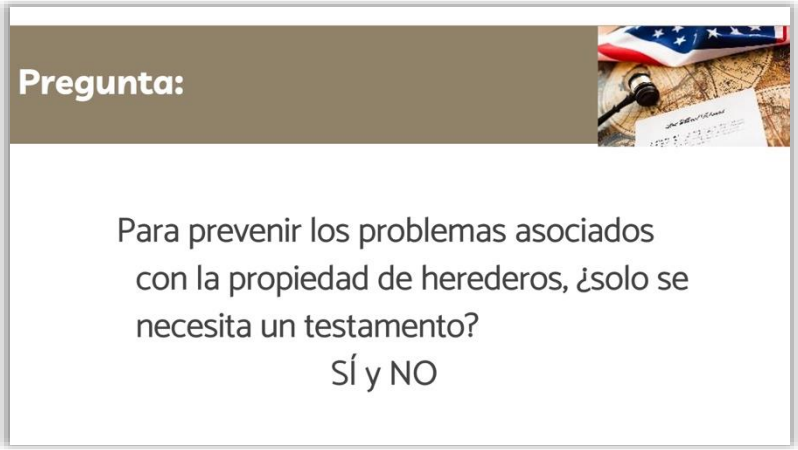
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 26

INSTRUCCIONES

Algunas personas podrían asumir rápidamente que todo lo que se necesita es un testamento. Sin embargo, varios factores adicionales entran en juego cuando las familias navegan este proceso.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 27

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva profundiza en el **"sí/no"** explicado anteriormente. Tenga en cuenta que, además de las diapositivas de esta sección general, este currículo incluye una sección más detallada sobre la prevención de la propiedad de herederos mediante la planificación patrimonial.

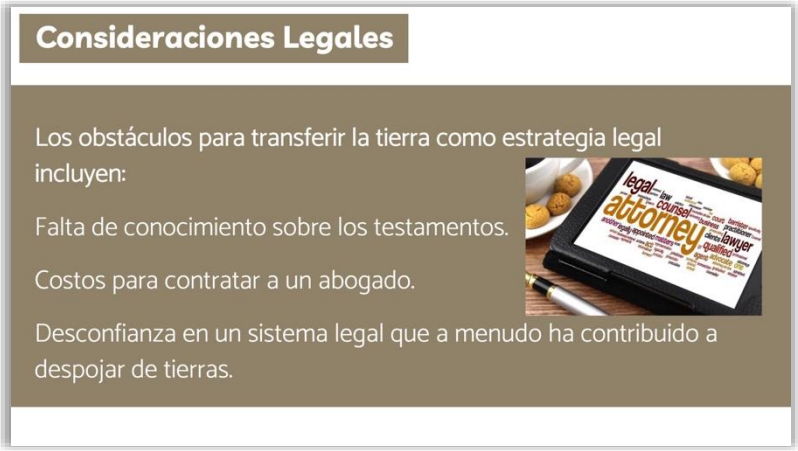
Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 28

INSTRUCCIONES



Existen varias barreras para transferir tierras. Algunas de las más mencionadas se enumeran aquí.

Estudios previos han encontrado que un gran porcentaje de los estadounidenses en general no tiene testamento (a menudo hasta un 50%). El porcentaje de afroamericanos sin testamento es significativamente mayor, acercándose al 70% o más. Las razones para no redactar un testamento u otros tipos de planificación patrimonial incluyen la desinformación sobre cómo, cuándo o a quién incluir en un testamento; el deseo de evitar disputas familiares sobre quién recibirá qué bienes; e incluso creencias de que escribir un testamento indica que una persona está lista para morir o que podría provocar la muerte.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

El costo de contratar a un abogado no es insignificante, aunque algunos pueden ofrecer tarifas ajustadas según los ingresos.

Muchos propietarios de tierras han tenido experiencias previas o han escuchado historias sobre abogados, jueces y otros funcionarios del condado que participaron en esquemas para despojar de tierras.

DIAPOSITIVA 29

INSTRUCCIONES

La cultura también puede desempeñar un papel en la creación de barreras. Por ejemplo:

- La tierra no es una mercancía para vender. Algunas personas consideran que la tierra forma parte de la familia de una manera distinta a otros bienes financieros. Por ello, no se la ve como una mercancía que deba venderse.
- Tabú sobre hablar de la muerte. En algunas culturas, hablar de la muerte se considera un 'tabú', lo que puede dificultar las conversaciones sobre prevención o resolución.
- La tierra proporciona un hogar al que todos pueden regresar. En algunas culturas se valora tener un 'hogar familiar' donde todas las generaciones puedan reunirse.

- La tierra brinda una conexión religiosa que debe respetarse. La historia de la tierra también debe respetarse.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

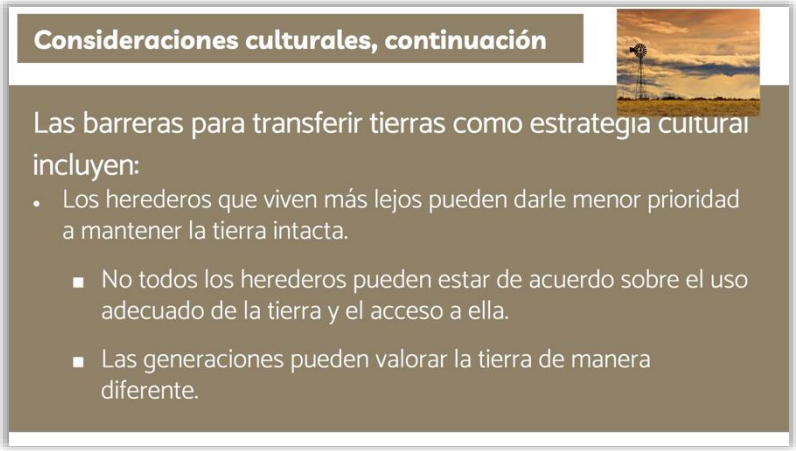
Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 30

INSTRUCCIONES

Otras barreras culturales incluyen:

- Los herederos que viven más lejos de la tierra pueden darle menor prioridad a mantenerla intacta.



- No todos los herederos pueden estar de acuerdo sobre cómo debe usarse la tierra y cómo debe accederse a ella.
- Las generaciones más jóvenes pueden valorar la tierra de manera diferente a las generaciones mayores."

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 31

INSTRUCCIONES

Por otro lado, algunas familias prefieren que todos los miembros tengan igual acceso a la tierra familiar. Lamentablemente, además de las consecuencias económicas de la propiedad heredada (mencionadas anteriormente), tener un título no asegurado significa que la tierra es vulnerable a ventas por partición (como se verá en las próximas diapositivas).

Lea esta cita.

Considere esta cita: "El valor común de la tierra"

Para [la familia], el compromiso con la tierra heredada se mantenía vigente, sostenido no por la ley —donde la práctica y el concepto eran vulnerables— sino por un entendimiento compartido... La tierra debía permanecer sin dividir, abierta para todos los herederos y a disposición de ellos.
La tierra no es una mercancía que se vende, sino un derecho que se transfiere a los parientes según sea necesario..

La tierra era de acceso abierto y para el uso exclusivo de la familia, y no debía estar restringida por escrituras.

A Mind to Stay: White Plantation, Black Homeland, Sydney Nathans (2017)

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Comenten en pareja: ¿Qué parte de esta cita se parece a cómo piensa su familia sobre la tierra? ¿Qué parte es distinta?

DIAPOSITIVA 32

INSTRUCCIONES

Lea esta cita.

En pareja o en grupo: ¿Ven esta situación en su familia? ¿Qué interés observan en las generaciones más jóvenes en mantener la tierra?

¿Qué desafíos podrían surgir si alguno de los herederos ya no está interesado en conservar la tierra?

Considere esta cita: Cambiando valores

Cuando los jóvenes crecen... no ven la necesidad de ser dueños de la tierra... Mis padres, mis abuelos, sufrieron toda su vida para comprar mil cien acres de tierra... La tierra tenía un valor sentimental, porque de ella obteníamos nuestro sustento, nuestro pan... Ahora los niños creen que la leche viene de la tienda. No ven la relevancia de la tierra... No tienen idea de lo que costó... ser dueños de la tierra.

A Mind to Stay: White Plantation, Black Homeland, Sydney Nathans (2017)

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 33

INSTRUCCIONES

Busque el video titulado: "How Property Law Is Used to Appropriate Black Land".

Antes de reproducir el video, informe al grupo que este material podría generar emociones difíciles, y que habrá tiempo para hablar sobre ellas después de verlo.

Después de ver el video, pregunte a los participantes qué han aprendido de la experiencia de esta familia.

Fuente: https://www.youtube.com/watch?v=ls3P_FicO7I

Tiempo: 22 minutos

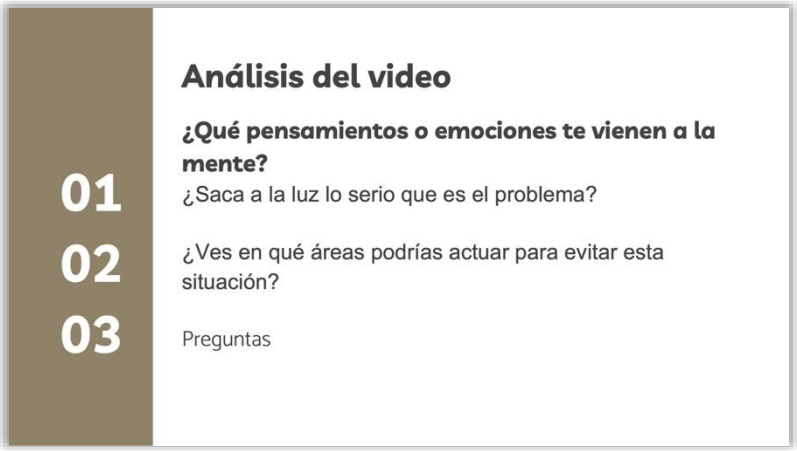
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 34

INSTRUCCIONES

Guíe una discusión sobre la película y brinde al público la oportunidad de expresar sus pensamientos y sentimientos.



Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 35

INSTRUCCIONES

Esta es la sección introductoria para analizar cómo comienza la propiedad fraccionada y los desafíos asociados al aumento de propietarios.

Tiempo: 1 minuto

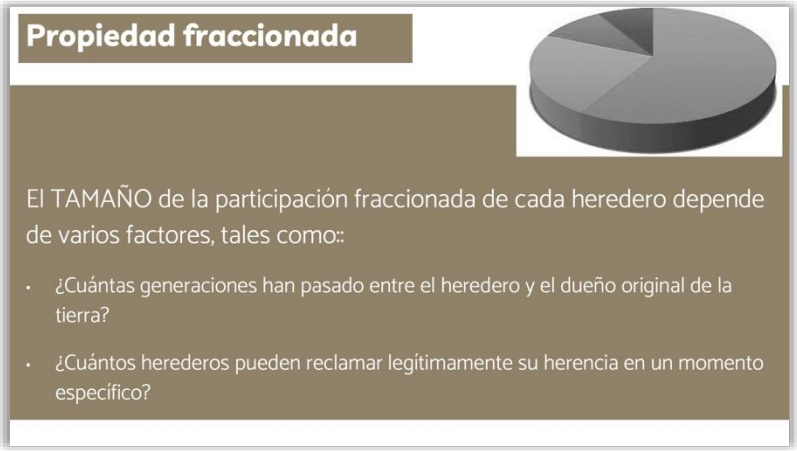
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 36

INSTRUCCIONES

La propiedad heredada significa que los herederos tienen una participación fraccionada y no dividida en la tierra. 'Fraccionada' aquí se refiere a un porcentaje de interés, en lugar de una cantidad específica de acres. Tome nota de estos dos factores clave que influyen en la participación fraccionada. Estos se analizan con más detalle en la siguiente diapositiva.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 37

INSTRUCCIONES

En este ejemplo, el diagrama muestra cuatro generaciones de herederos, donde cada generación incluye a más personas que reciben una participación fraccionada más pequeña. Cada generación obtiene un porcentaje de la parte que pertenecía a sus padres. Así, en este caso, los cuatro hijos tenían cada uno un 25%. Pero, a medida que fallecen, ese porcentaje se divide entre sus respectivos hijos.

En total, hay 17 herederos —11 de ellos aún vivos— distribuidos en cuatro generaciones, con participaciones fraccionadas que van desde 1/4 hasta 1/64.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

NOTA: Recuerde que, aunque no se muestra aquí, el cónyuge de un heredero fallecido puede heredar la parte que le correspondía a esa persona.

Fuente: https://www.atlantafed.org/-/media/documents/news/conferences/2017/0615-heirs-property-in-the-south/infographic.pdf

DIAPOSITIVA 38

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva introduce otro ejemplo de cómo la propiedad de la tierra se fragmenta con el paso del tiempo.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 39

INSTRUCCIONES

Los facilitadores pueden compartir las tres opciones o únicamente la opción que sea más relevante para la audiencia.

Opción 1: Ejemplo de estados con concesiones de tierras.

Instrucciones: Un ejemplo de territorio anexado y de tierras otorgadas mediante concesiones.

Tiempo: 3 minutos

Materiales: Ninguno

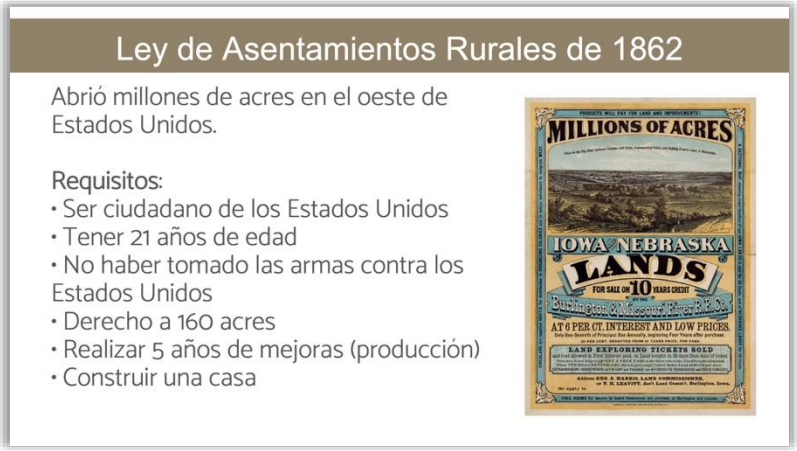
Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 40

INSTRUCCIONES

Opción 2: Ejemplo de estados del Medio Oeste

Instrucciones: Un ejemplo de la Ley de Asentamientos Rurales de 1862.



Tiempo: 3 minutos

Materiales: Ninguno

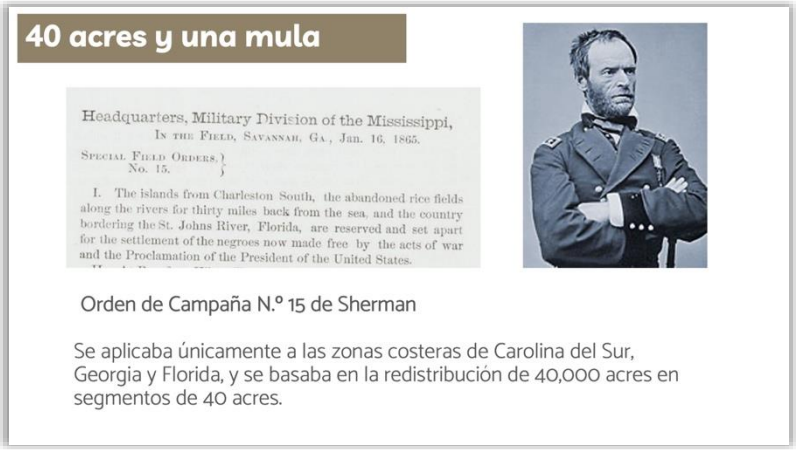
Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 41

INSTRUCCIONES

Opción 3: Un ejemplo de los estados del sur

Instrucciones: Un ejemplo es la tierra tomada por los ejércitos de la Unión a medida que avanzaban y distribuida entre las personas anteriormente esclavizadas.



Tiempo: 5 minutos

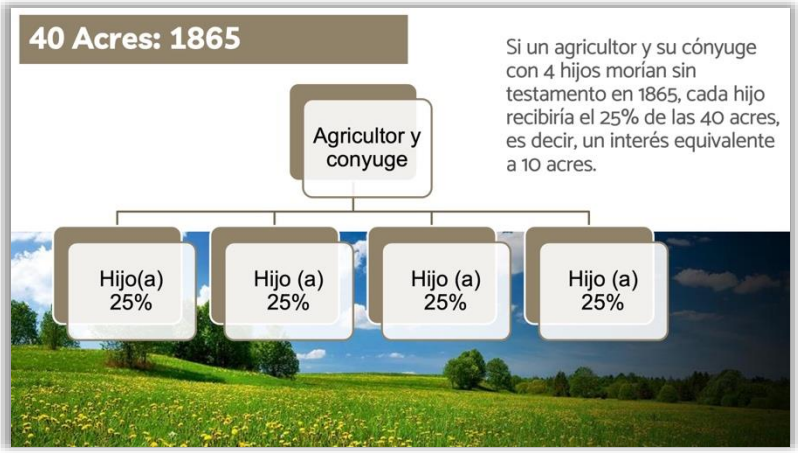
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 42

INSTRUCCIONES

Guíe a los participantes a través de este ejemplo que podría haber ocurrido en 1865.



Tiempo: 2 minutos

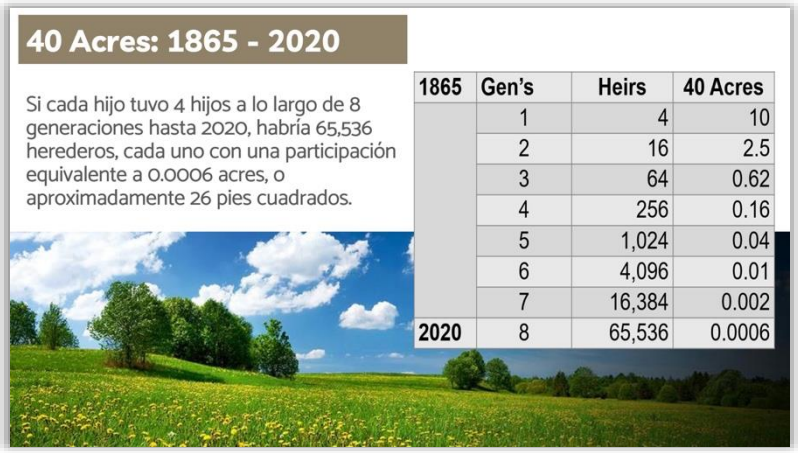
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 43

INSTRUCCIONES

"Avance rápido" la historia hasta el año 2020. ¿Cómo sería diferente la historia?



40 Acres: 1865 - 2020

Si cada hijo tuvo 4 hijos a lo largo de 8 generaciones hasta 2020, habría 65,536 herederos, cada uno con una participación equivalente a 0.0006 acres, o aproximadamente 26 pies cuadrados.

1865	Gen's	Heirs	40 Acres
	1	4	10
	2	16	2.5
	3	64	0.62
	4	256	0.16
	5	1,024	0.04
	6	4,096	0.01
	7	16,384	0.002
2020	8	65,536	0.0006

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 44

INSTRUCCIONES

Con el paso del tiempo, los herederos pueden mudarse a distintos lugares y perder sus conexiones con la tierra. Sin embargo, siguen siendo herederos. La falta de vínculos puede dejar la tierra vulnerable, ya que los herederos lejanos pueden estar más dispuestos a vender su parte a alguien fuera de la familia.

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

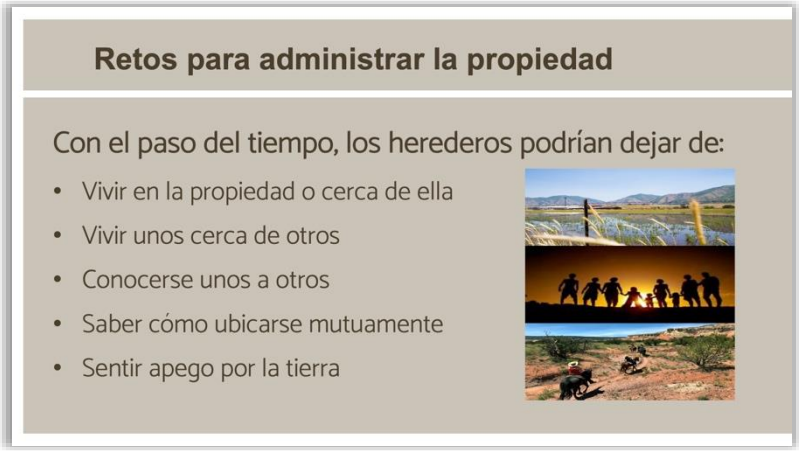
Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 45

INSTRUCCIONES

En resumen, la tierra familiar es difícil de administrar. Aquí están las razones.

Cuando hay numerosos copropietarios, pueden ocurrir las siguientes situaciones, las cuales pueden impedir una gestión adecuada de la tierra:



- Los herederos no viven en o cerca de la tierra
- Los herederos no viven cerca unos de otros
- Los herederos no se conocen entre sí
- Los herederos no saben cómo localizarse entre sí
- Los herederos no tienen una conexión con la tierra

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 46

INSTRUCCIONES

Esta es la introducción a la sección donde se explicará cómo los propietarios pueden averiguar si la tierra de su familia está clasificada como propiedad de herederos dentro del sistema del condado.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 47

INSTRUCCIONES

La propiedad de herederos es un fenómeno con implicaciones tanto personales como regionales. Las próximas diapositivas guiarán a los participantes a través de datos sobre la propiedad de herederos en distintos niveles, ayudando a comprender la magnitud del problema.

Tiempo: 1 minuto

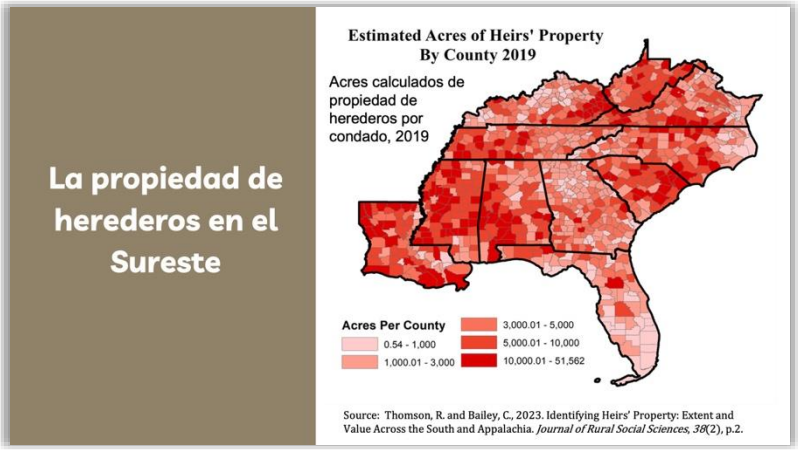
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 48

INSTRUCCIONES

Aunque existen concentraciones de propiedad de herederos en distintas partes de los Estados Unidos, la propiedad de herederos en comunidades afroamericanas se encuentra principalmente en la región del Sureste.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Fuente: Thomson, R. and Bailey, C., 2023. Identifying Heirs' Property: Extent and Value Across the South and Appalachia. *Journal of Rural Social Sciences*, *38*(2), p.2.

DIAPOSITIVA 49

INSTRUCCIONES

La propiedad de herederos es un fenómeno con implicaciones tanto personales como regionales. Las próximas diapositivas guiarán a los participantes a través de datos sobre la propiedad de herederos en distintos niveles, ayudando a comprender la magnitud del problema.

Tiempo: 1 minuto

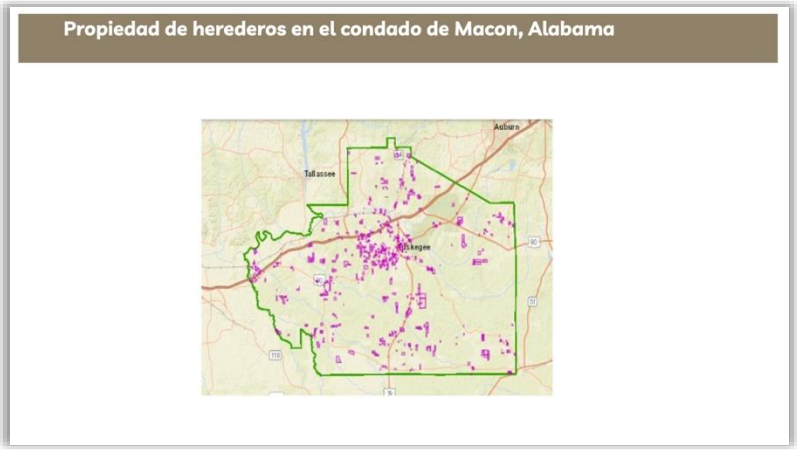
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 50

INSTRUCCIONES

Los sitios web locales de GIS permiten ver la propiedad de herederos a nivel de condado en algunos estados. Este ejemplo proviene del condado de Macon, Alabama, donde la propiedad de herederos aparece marcada en rojo.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 51

INSTRUCCIONES

Ahora, enfoquémonos en su familia.

Tiempo: 1 minuto

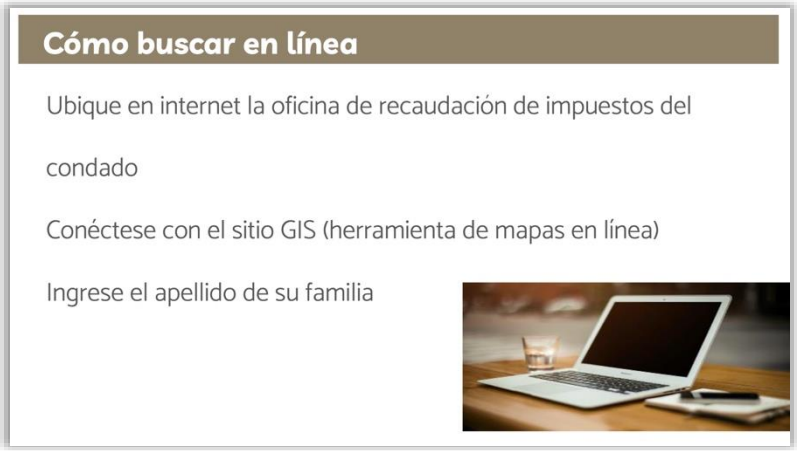
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 52

INSTRUCCIONES

En algunos estados, los registros en línea están disponibles a través de la oficina de recaudación del condado (o una oficina equivalente). Las próximas diapositivas mostrarán un ejemplo de lo que podría encontrarse en línea.



Puede resultar útil identificar la oficina local correspondiente para esta capacitación y estar preparado para comentar las diferencias. Las instrucciones para hacerlo aparecen en la siguiente diapositiva.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 53

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva muestra cómo se ve el sitio del condado de Macon, Alabama.

Observe el enlace al Mapa GIS como punto de partida.

Actividad:
Búsqueda de los registros de su condado en línea

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

- Abra el navegador en su computadora, teléfono u otro dispositivo con acceso a internet.
- Busque: su condado, su estado, GIS.
- ¿Es accesible? Si es así, ¿puede escribir una búsqueda?
- Si puede escribir una búsqueda, escriba su apellido. ¿Apareció algo?
- Discusión: Dedique unos minutos para que los participantes compartan lo que encontraron o cualquier cosa que hayan notado.

DIAPOSITIVA 54

INSTRUCCIONES

Puede ingresar el apellido de la familia para iniciar la búsqueda.

Tiempo: 1 minuto

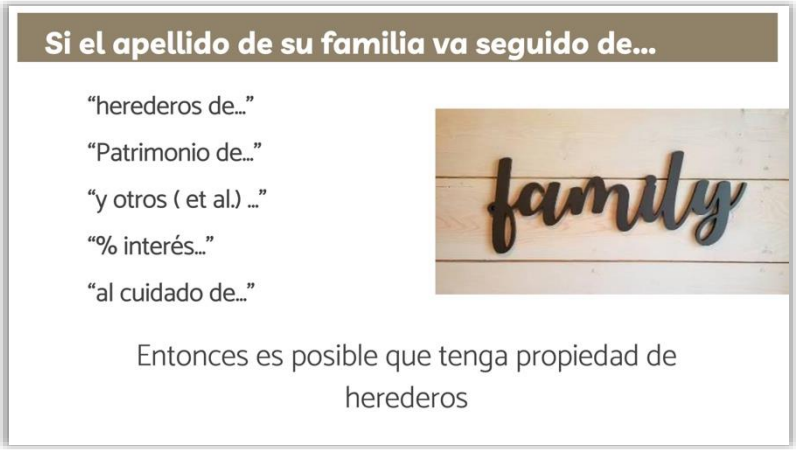
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 55

INSTRUCCIONES

Estas palabras a veces aparecerán al buscar el apellido de una familia. Ver cualquiera de ellas puede indicar que se trata de una propiedad de herederos. La siguiente diapositiva muestra cómo podrían aparecer.



Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 56

INSTRUCCIONES

Termino	Ejemplos de cómo puede aparecer en los registros
Heredero/a	Heir
Fallecido	Deceased, Dec., Dec'd.
Patrimonio	Estate, Est.
Y otros	Et al, etal

Otros desafíos en la búsqueda:
- La palabra "heirs" también forma parte de la palabra "their".
- "Estate" puede ser parte de un nombre propio (por ejemplo, "Garden Estate").:

Además de los desafíos que surgen por el uso de distintos términos para referirse a la propiedad de herederos, las inconsistencias en cómo se escriben estos términos generan aún más dificultades. Asimismo, algunos términos de búsqueda pueden formar parte de palabras más largas: por ejemplo, "heir" está dentro de "their", y "estate" puede ser el nombre propio de una comunidad residencial o incluso el nombre de una carretera.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

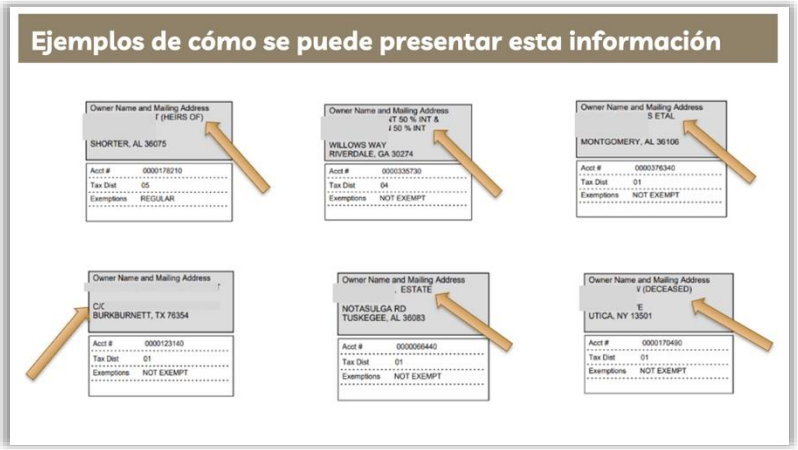
Además, aunque no todas las parcelas de tierra listadas bajo et al., estate, etc., sean necesariamente propiedad de herederos, un porcentaje significativo podría serlo.

Por lo tanto, puede ser necesario preguntar a su funcionario del condado —como el Tasador de Impuestos, el Comisionado de Ingresos u otra autoridad local— qué término(s) utilizan para indicar propiedad de herederos.

DIAPOSITIVA 57

INSTRUCCIONES

Señale cómo aparecen las diferentes designaciones en estos ejemplos.



Tiempo: 5 minutos

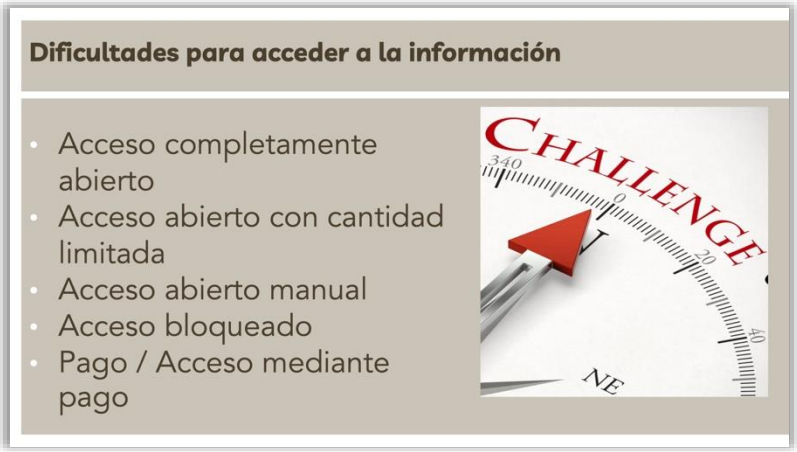
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 58

INSTRUCCIONES

Los distintos condados tienen niveles diferentes de acceso a la información en línea sobre parcelas de tierra. Parte de la información es de fácil acceso, mientras que otra puede requerir un nombre de usuario y contraseña, o incluso un pago.



Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 59

INSTRUCCIONES

Debido a que la propiedad de herederos es tierra sin un título asegurado, a menudo se convierte en el objetivo de estrategias de despojo, muchas de ellas legales. Esta siguiente sección explora algunas de las formas más comunes en que se pierde la tierra.

Tiempo: 1 minuto

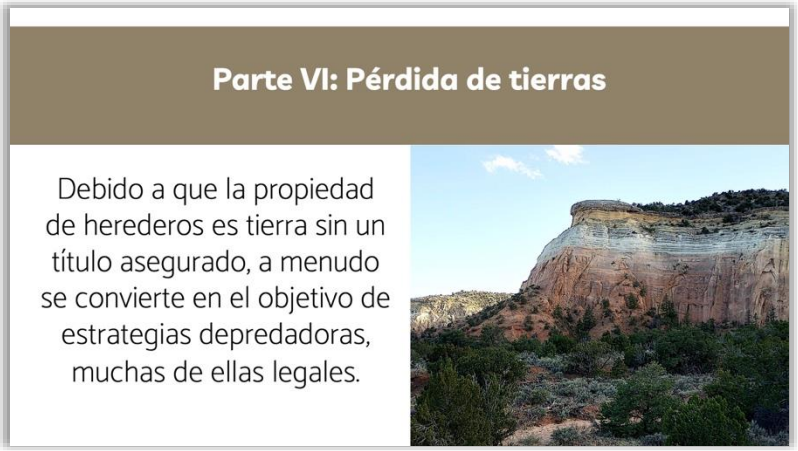
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 60

INSTRUCCIONES

Debido a que la propiedad de herederos es tierra sin un título asegurado, a menudo se convierte en el objetivo de estrategias de despojo, muchas de ellas legales. Esta siguiente sección explora algunas de las formas más comunes en que se pierde la tierra.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 61

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva presenta algunas de las formas en que se puede perder la propiedad de herederos.

En 1910, había 15,961,506 acres en granjas de propiedad plena de personas negras en Estados Unidos (sin acres rentados adicionales, copropiedad, ni tierras utilizadas por arrendatarios o aparceros). Para el último censo agrícola de 2022, esta cifra había disminuido en 89%, llegando a 1,840,788 acres en granjas de propiedad plena.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Una de las principales causas de esta pérdida de tierras fue la existencia de la tierra como propiedad de herederos.

Formas en que se puede perder la propiedad de herederos:

- Ventas forzadas por partición
- Ventas por deudas de impuestos

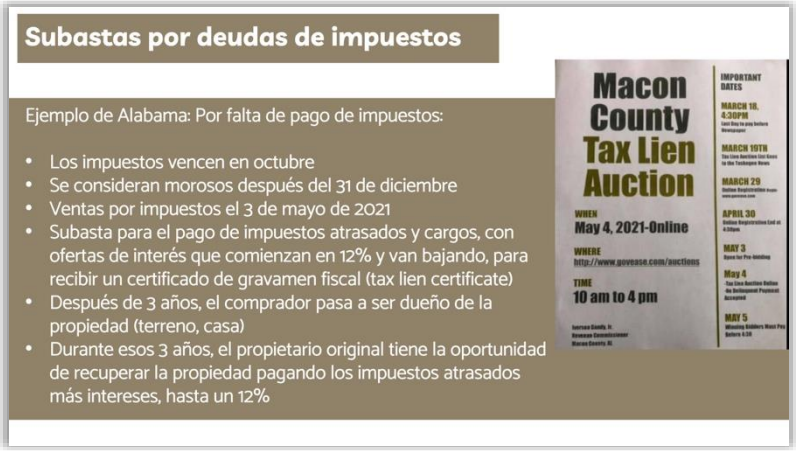
…y algunos herederos no tienen ningún interés en la tierra.

Fuentes:

US Department of Commerce, Bureau of Census. 1914. 1910 Census: Volume 5. Agriculture, 1909 and 1910, General Report and Analysis. Chapter IV, Table 16, p. 182. Washington, DC. https://agcensus.library.cornell.edu/wp-content/uploads/41033898v5ch03.pdf
US Department of Agriculture, National Agricultural Statistics Service. 2022. Census of Agriculture, United States Data, Table 61, p. 80. https://www.nass.usda.gov/Publications/AgCensus/2022/Full_Report/Volume_1,_Chapter_1_US/usv1.pdf

DIAPOSITIVA 62

INSTRUCCIONES



Si no pagas tus impuestos sobre la propiedad, el condado subasta tu factura de impuestos y los intereses en un proceso de "oferta a la baja" que comienza en 12%. Si no recuperas tu gravamen fiscal dentro de tres años —lo cual implica pagar la factura de impuestos más los intereses— la tierra pasa al postor.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Siempre hay inversionistas que buscan estas ventas de impuestos como una forma de obtener tierras por el valor del impuesto adeudado, o como una manera de invertir su capital a una tasa de interés alta.

Esto significa que todos los herederos/propietarios, <u>especialmente los propietarios ausentes</u>, deben asegurarse de saber quién está pagando los impuestos sobre la propiedad en su tierra heredada.

DIAPOSITIVA 63

INSTRUCCIONES

Se puede presentar una acción de partición contra los copropietarios de una propiedad de herederos, ya sean miembros de la familia o personas ajenas a ella.

Aunque un copropietario no puede "vender" la tierra completa, sí puede vender su interés en la tierra. En ese caso, una persona externa puede obtener acceso a la propiedad como si fuera parte de la unidad familiar original, con todos los derechos y obligaciones correspondientes.

En muchos casos, el objetivo de obtener ese interés es presentar una acción de partición con la finalidad de adquirir toda la propiedad.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

- Las ventas por partición han sido —y continúan siendo— una forma común en que los propietarios afroamericanos han perdido sus tierras.
- Una venta por partición es una venta de la propiedad ordenada por un tribunal.
- Cualquier copropietario puede presentar una acción de partición, sin importar el porcentaje de su interés.
- En una venta por partición, en una subasta pública, el postor más alto se convierte en el propietario. Las ganancias de la venta se distribuyen entre todos los copropietarios según el tamaño de su interés fraccionado.
- El resultado final es que la familia pierde la tierra.

DIAPOSITIVA 64

INSTRUCCIONES

Durante décadas, las leyes estatales de partición contribuyeron a una pérdida de tierras extensa y devastadora entre familias que poseían tierras como copropietarios en común. Como resultado de demandas colectivas y de la publicación de un artículo que expuso abusos en las acciones de partición, se formó un grupo de trabajo para iniciar esfuerzos de reforma en estas leyes. Las próximas diapositivas ofrecen una visión general de lo que esto significa para los propietarios de tierras heredadas.

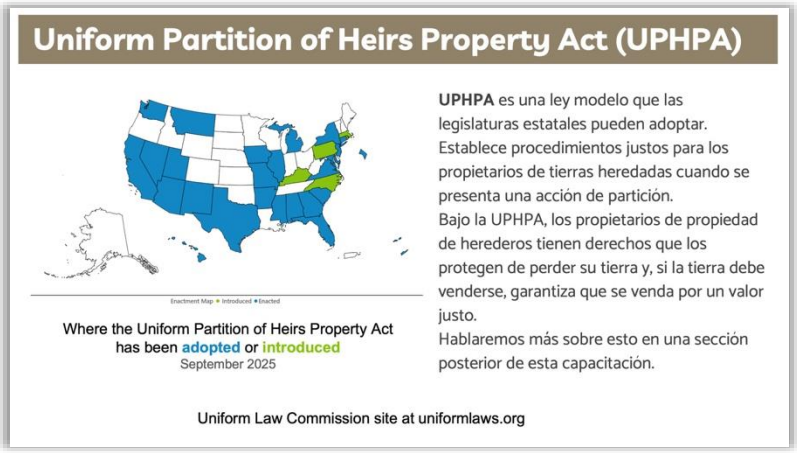
Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 65

INSTRUCCIONES



La Sección de Bienes Raíces, Fideicomisos y Sucesiones de la Asociación Estadounidense de Abogados (ABA) formó un grupo de trabajo y presentó una propuesta en 2006 a la Comisión de Leyes Uniformes.
La Comisión de Leyes Uniformes, también conocida como la Conferencia Nacional de Comisionados sobre Leyes Estatales Uniformes, trabajó en el desarrollo de un estatuto estatal modelo que abordara las leyes de partición. La Comisión aprobó la Ley Uniforme de Partición de Propiedad de Herederos (UPHPA) en el verano de 2010.

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

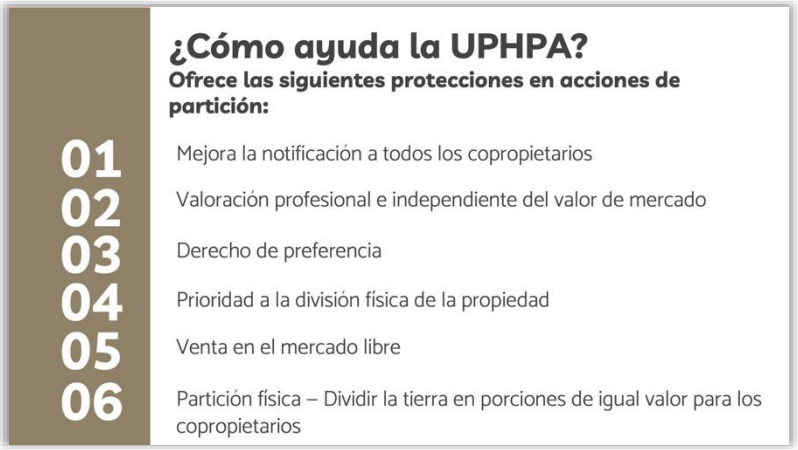
Nota: Es importante señalar que esta ley uniforme no entra en vigor hasta que es adoptada por la legislatura estatal. Este mapa muestra los estados que han promulgado la Ley Uniforme de Partición de Propiedad de Herederos, resaltados en azul. También muestra los estados donde la UPHPA ha sido presentada, resaltados en verde.

Fuente: https://www.uniformlaws.org/committees/community-home?CommunityKey=50724584-e808-4255-bc5d-8ea4e588371d

DIAPOSITIVA 66

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva ofrece una vista general de las protecciones específicas incluidas. Las diapositivas siguientes explican cada una con más detalle.



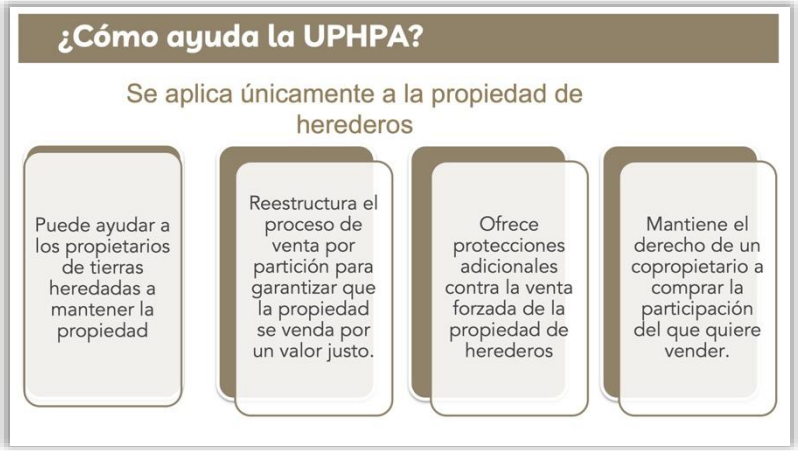
Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 67

INSTRUCCIONES



Esta diapositiva ofrece una visión general de cómo la UPHPA ayuda a los propietarios de propiedades de herederos. La UPHPA contiene protecciones legales diseñadas para abordar los efectos devastadores de las ventas por partición, al mismo tiempo que equilibra los intereses de todos los copropietarios. Para que una acción de partición esté regida por la UPHPA, la propiedad en cuestión debe cumplir con la definición de "propiedad de herederos" establecida por la ley.

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

NOTA: Un copropietario (co-tenant) se define como una persona que posee un interés fraccionario en la propiedad.

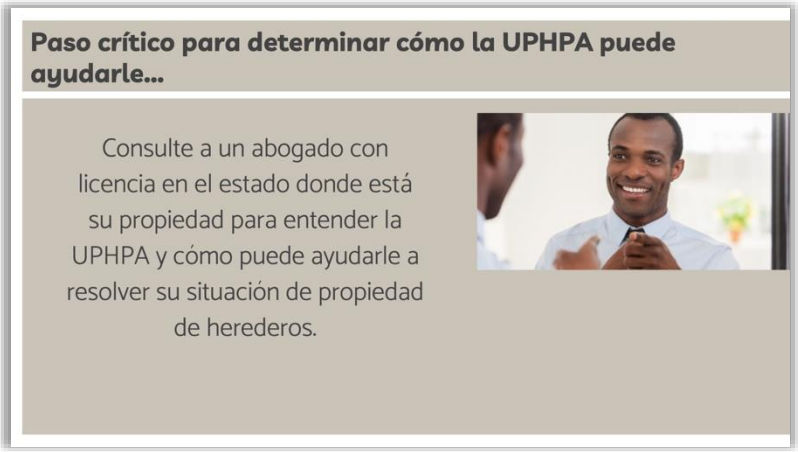
Las siguientes diapositivas ofrecen más detalles.

Fuente: Uniform Partition of Heirs Property Act, Sección 2. Definiciones

DIAPOSITIVA 68

INSTRUCCIONES

Asegúrese de enfatizar que, para que la audiencia comprenda cómo la UPHPA puede ayudar a resolver su problema de propiedad de herederos, es fundamental hablar con un abogado autorizado para ejercer en el estado donde se encuentra la propiedad (bien inmueble).



Puntos a tratar incluyen:

- Las reglas éticas relacionadas con la representación de una familia o de uno o más de sus miembros.
- Si la UPHPA está vigente en su estado y, de no ser así, cómo se rigen las leyes de propiedad de herederos en ese estado.
- Cómo la UPHPA u otras leyes aplicables de bienes raíces pueden ayudar a resolver su problema de propiedad de herederos.

Tiempo: 1 minuto

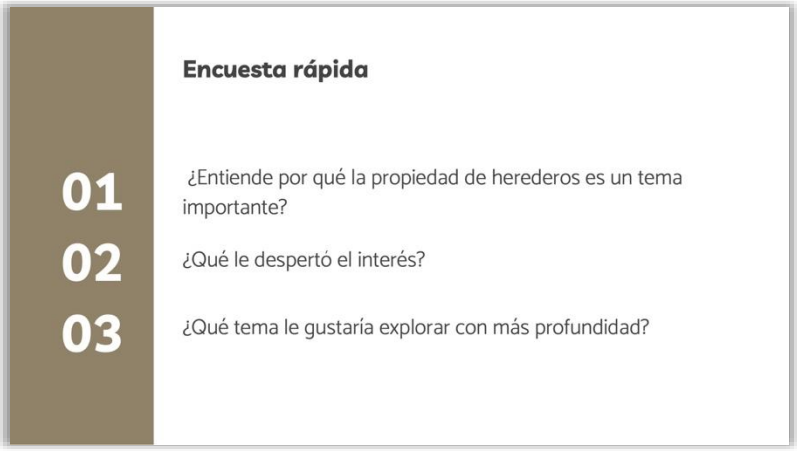
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 69

INSTRUCCIONES

Realice una encuesta rápida levantando la mano para ver cómo se sienten los participantes acerca de la información que acaban de aprender.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 70

INSTRUCCIONES

Agradezca a los participantes y pregunte si tienen alguna pregunta adicional.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 71

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva sirve para iniciar el proceso de evaluación. Si está utilizando copias impresas, repártalas en este momento. Si está utilizando la evaluación en línea a través de Qualtrics, use el código QR para acceder a la Encuesta del Taller Comunitario sobre Propiedad de Herederos.

Nota: Verifique que el código QR funcione correctamente antes de compartirlo con los participantes.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Comprendiendo la propiedad de herederos a nivel comunitario

[AGENDA DE MUESTRA]

[UBICACIÓN]

[FECHA]

[FECHA]	
8:30	Mensaje de Bienvenida, Objetivos, Orientación.
	Presentaciones y ejercicio de preparacion
9:15	Visión General ***(Overview)***
10:00	Receso
10:25	Resumen,
12:00	Comida
1:00	Reagrupación, preguntas del almuerzo, transición a Prevención
1:20	Prevención
3:00	Receso
3:20	Conclusiones del primer día
4:30	Término de actividades del Día Uno
[FECHA]	
8:30	Dinámica de inicio, Recapitulación y Preguntas surgidas durante la noche
9:00	Resolución
10:10	Receso
10:30	Continuación del tema de Resolución
12:10	Aspectos finales, Evaluación, Dinámica Final, Agradecimientos
12:30	Clausura.

[SU LOGO AQUÍ]

PROPIEDAD DE HEREDEROS

ROMPEHIELOS: "ESE SOY YO"

Instrucciones: Se les pide a todas y todos en la sala que muevan sus sillas un poco hacia atrás, para que puedan levantarse y sentarse con mayor comodidad, sin chocar con las mesas ni con otras personas.

En caso de que a alguien le resulte difícil levantarse o sentarse, se les indica que: simplemente levanten la mano para que se les pueda ayudar.

Para iniciar, por favor indiquen a las y los participantes que se leerán algunas afirmaciones.

Si alguna afirmación es verdadera para ellos, se pondrán de pie, dirán "¡Ese soy yo!" y después volverán a sentarse.

El rompehielos comienza con todas y todos sentados.

Haga una afirmación de práctica rápida relacionada con el motivo por el que todas y todos están reunidos.

Por ejemplo: "Estoy en [ubicación]" o "Estoy en el [nombre del evento]".

Inviten a las personas a responder con entusiasmo diciendo "¡Ese soy yo!" al ponerse de pie y luego volver a sentarse.

Algunos ejemplos de afirmaciones:

- He vivido en un solo estado toda mi vida.
- He vivido en otro país.
- He manejado un tractor.
- He cocinado para más de 20 personas.
- Soy el bebé de la familia.
- Soy el hijo mayor de la familia.
- Soy un hijo de en medio.
- Trabajo en una universidad pública.
- Trabajo en una organización comunitaria o sin fines de lucro.
- Soy abogado/a.

Puede agregar o adaptar las afirmaciones para que se ajusten al contenido de su sesión. Es posible incluir afirmaciones divertidas o inusuales, como:

- Me he subido en un globo aerostático.
- Me gustan las montañas rusas.
- Disfruto de una sandía dulce.

También puede incorporar afirmaciones más serias, como:

- Estoy profundamente preocupado por la herencia familiar.
- Conozco a alguien que ha perdido tierras heredadas.
- Mi familia ha perdido tierras heredadas.
- Tengo un testamento escrito.
- Tengo una voluntad anticipada (testamento vital).

COMO ENTENDER LA PROPIEDAD DE HEREDEROS A NIVEL COMUNITARIO: PREVENCION

Alcorn
NATIONAL POLICY RESEARCH CENTER

SRDC

PREVENCION

OBJECTIVOS

- Reflexionando sobre la planificación patrimonial
- Terminología importante
- Conceptos básicos de la planificación patrimonial / planificación de sucesión
- Prevención de la propiedad de herederos al redactar su testamento
- Título de la propiedad inmueble
- Trabajar y consultar a un abogado

TIEMPO ESTIMADO PARA COMPLETAR

4 horas

ANTES DE LA REUNION

- Si esta es una continuación de la capacitación en el mismo día, elimine las diapositivas de introducción. Si es una sesión realizada en un día independiente, complete la información de fecha y lugar en la primera diapositiva de introducción.
- Incluya a los presentadores de hoy en la diapositiva designada.
- Imprima copias de las hojas de vocabulario con espacios en blanco para la actividad en la diapositiva 15.
- Prepare las tarjetas para el juego "¿Cuál es mi significado?" imprimiendo en cartulina y recortando para formar el juego de cartas de la diapositiva 15.
- Imprima copias de la hoja de trabajo de planificación patrimonial, diapositiva 17
- Imprima copias de los guiones de ejemplo para juegos de rol (una copia para cada persona que representará un papel). Siéntase libre de adaptarlos para ajustarlos a su audiencia.

MATERIAL NECESARIO

- **Presencial: Juego "¿Cuál es mi significado?**
    - Hojas de vocabulario con espacios en blanco, junto con plumas y lápices
    - **O bien** conjunto de tarjetas con definiciones y términos clave – imprima en cartulina y recorte para usar en el juego.
- **Virtual: Juego "¿Cuál es mi significado?**
    - Quizlet: Use tarjetas y cuestionarios en línea para aprender los términos
    - Jamboard: Escriba los términos y definiciones en notas adhesivas, y los participantes trabajan en grupo para emparejarlos
    - Flippity: Puede crear juegos en línea para facilitar cuestionarios de vocabulario
- **Guion Abogado-Cliente:** Planificando mi patrimonio.

FOLLETOS Y HERRAMIENTAS

- **Agenda** –Se incluye una agenda de ejemplo para todo el currículo en la sección de Visión general. Si está realizando esta sesión como una sesión independiente, puede adaptar esa agenda de ejemplo para ajustarla a su situación.
- **Hoja informativa de definiciones y términos clave** (ver la sección de Visión general para la hoja informativa).
    - **Hoja de trabajo de planificación patrimonial**.
- **Evaluación** – La evaluación abarca las tres secciones. Si no está realizando las tres secciones juntas, puede adaptarla según lo descrito en las instrucciones de evaluación.
- **Evaluación** – La evaluación abarca las tres secciones. Si no está realizando las tres secciones juntas, puede adaptarla según lo descrito en las instrucciones de evaluación.

DIAPOSITIVA 1

INSTRUCCIONES

Antes de que comience la sesión, inserte la fecha y la ubicación de su evento. Mantenga esta diapositiva visible mientras los participantes ingresan al salón.

Este material fue desarrollado y la capacitación para instructores se proporcionó como una colaboración con el National Policy Research Center de la Universidad Estatal de Alcorn, el Southern Extension Risk Management Education Center y el Southern Rural Development Center, alojado en la Universidad Estatal de Misisipi, con financiamiento parcial del USDA.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

La Universidad Estatal de Misisipi es una institución de igualdad de oportunidades. Se prohíbe la discriminación en el empleo universitario, programas o actividades por motivos de raza, color, etnia, sexo, embarazo, religión, origen nacional, discapacidad, edad, orientación sexual, información genética, condición de veterano de EE. UU. o cualquier otro estatus en la medida en que esté protegido por la ley aplicable.

Las preguntas sobre programas de igualdad de oportunidades o cumplimiento deben dirigirse a la Office of Civil Rights Compliance, 231 Famous Maroon Band Street, P.O. 6044, Mississippi State, MS 39762, (662) 325-5839.

NOTA: Si no realiza los tres segmentos en el mismo evento, incluya las diapositivas 1 a 4 al inicio de sus otras sesiones, ya que proporcionan la base general para la capacitación.

DIAPOSITIVA 2

INSTRUCCIONES

Describa el objetivo general del currículo.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 3

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva destaca las organizaciones asociadas que han trabajado conjuntamente para desarrollar materiales y organizar capacitaciones.

Este material fue desarrollado y la capacitación para instructores se proporcionó como una colaboración con el National Policy Research Center de la Universidad Estatal de Alcorn, el Southern Extension Risk Management Education Center y el Southern Rural Development Center, alojado en la Universidad Estatal de Misisipi, con financiamiento parcial del USDA.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 4

INSTRUCCIONES

Por favor, mencione a los autores principales y colaboradores de este material, así como la fuente de financiamiento a través del Southern Rural Development Center y el National Policy Research Center en la Universidad Estatal de Alcorn.

Mención de colaboradores

Autores Primarios
Gee Ogletree, Esquire
Adams and Reese, LLP

Jacy Fisher, Associate Attorney
Gregory Varner & Associates

Becky Smith, PhD
Mississippi State University Extension

Portia Johnson, PhD
Auburn University

Carolyn Banks
Alcorn State University Extension Program

Kara Woods, PhD
National Policy Research Center

Manola Erby
Alcorn State University Extension Program

Equipo de Revisión
Laura Hendrix, PhD, University of Arkansas
Servicios de Traducción:
Erika De La O Medina, E & E Consultants

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 5

INSTRUCCIONES

Agregue la información del presentador y Preséntese. Puede añadir sus logotipos y la declaración institucional de igualdad de oportunidades a la plantilla del folleto "Understanding Heirs' Property Lessons".

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 6

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva muestra las tres partes del plan de estudios y ofrece una vista rápida de los componentes que se abordan en cada sección.

Temas a desarrollar

Visión General	¿Qué es la propiedad de herederos?
	Impactos de la propiedad de herederos
	Consideraciones legales y culturales
	Propiedad fraccionada
	Cómo localizar propiedad de herederos
	Pérdida de tierras
	Prevención de la pérdida de tierras
PREVENCION	Conceptos básicos de planificación patrimonial y sucesoria
	Pasos para prevenir la propiedad de herederos al establecer un testamento
RESOLUCION	Revisión de algunos de los desafíos de poseer propiedad de herederos
	Importancia de trabajar con otros miembros de la familia
	Pasos para entender quién es el propietario legal de la propiedad
	Estructuras legales que pueden mantener tierras pertenecientes a propietarios de propiedad de herederos

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 7

INSTRUCCIONES

Dé tiempo para que los participantes se presenten. También puede incluir una pregunta breve para que respondan, como: ¿cuál es una pregunta o curiosidad que tiene sobre la propiedad de herederos? No dedique tiempo a responder esas preguntas en este momento. Más bien, se trata de reconocer sus inquietudes y de cómo el grupo puede compartir este espacio para aprender y apoyarse mutuamente.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 8

INSTRUCCIONES

Mantenga esta diapositiva visible cuando los participantes entren al salón.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 9

INSTRUCCIONES

Lea la declaración de responsabilidad y responda cualquier pregunta que pueda surgir.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 10

INSTRUCCIONES

Presente estas directrices a los participantes para garantizar que comprendan las razones por las cuales no deben compartirse historias ni preguntas de índole personal.

Tiempo: 1 minuto

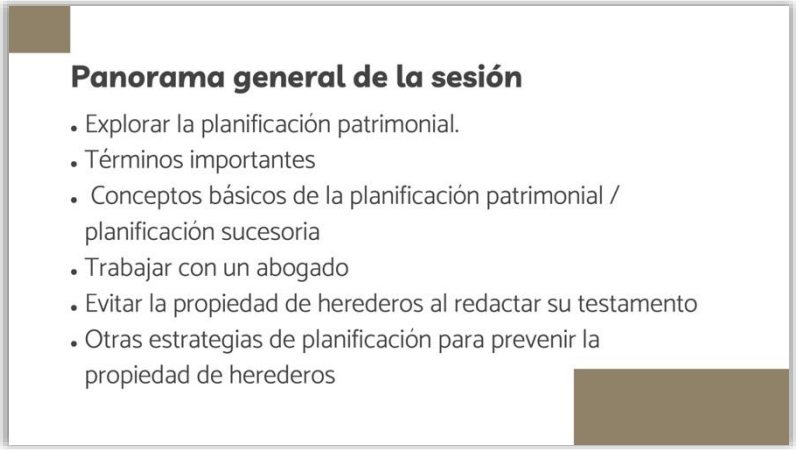
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 11

INSTRUCCIONES

Utilice los puntos de conversación en la diapositiva para ofrecer una descripción general de esta sesión.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 12

INSTRUCCIONES

Pregunte a los participantes: ¿Qué es un patrimonio? ¿Tiene usted un plan patrimonial? Hacer estas preguntas le ayudará a identificar los "modelos mentales" que tiene la audiencia. Muchas personas sienten que el término "planificación patrimonial" está lejos de su realidad porque "patrimonio" suele asociarse con un alto nivel de riqueza.

Tiempo: 3 minutos

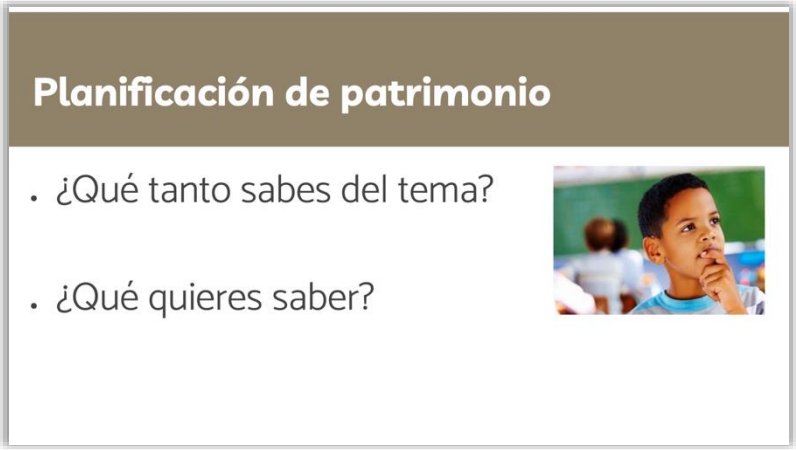
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 13

INSTRUCCIONES

Haga a los participantes las preguntas que aparecen en la diapositiva. Formular estas preguntas le ayudará a conocer el punto de partida de la audiencia y qué les interesa aprender.



Tiempo: 4 minutos

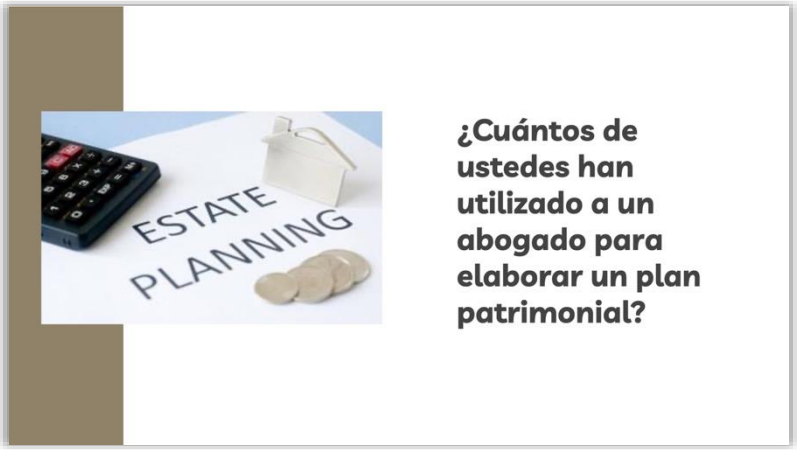
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 14

INSTRUCCIONES

Haga la pregunta que aparece en la diapositiva. Formular esta pregunta le ayudará a identificar quién en la audiencia podría compartir sus experiencias.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 15

INSTRUCCIONES

Haga a los participantes la pregunta que aparece en la diapositiva. La mayoría de las personas se enfocan en los costos monetarios y de tiempo asociados con preparar un testamento. Esta actividad les ayudará a reflexionar sobre los costos ocultos de no tener uno.

- La sucesión (probate) puede ser muy costosa
- La incapacidad y la necesidad de obtener una tutela pueden ser gastos significativos
- Los impuestos pueden ser más altos sin un fideicomiso

Tiempo: 3 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 16

INSTRUCCIONES

Haga a los participantes la pregunta que aparece en la diapositiva. Esto le permitirá comprender los obstáculos que la audiencia percibe o experimenta.

Tiempo: 2 minutos

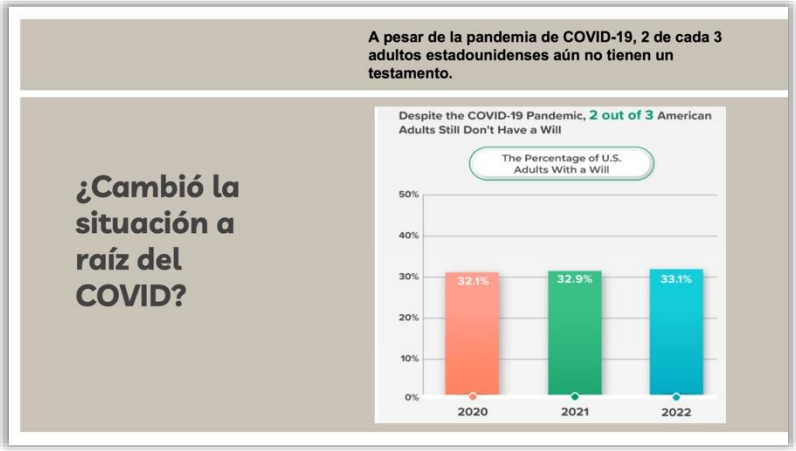
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 17

INSTRUCCIONES

Comente la diapositiva. Es posible que lo más importante que un educador de Extensión pueda hacer en el ámbito de la planificación patrimonial sea motivar a las personas a tomar acción.



Tiempo: 2 minutos

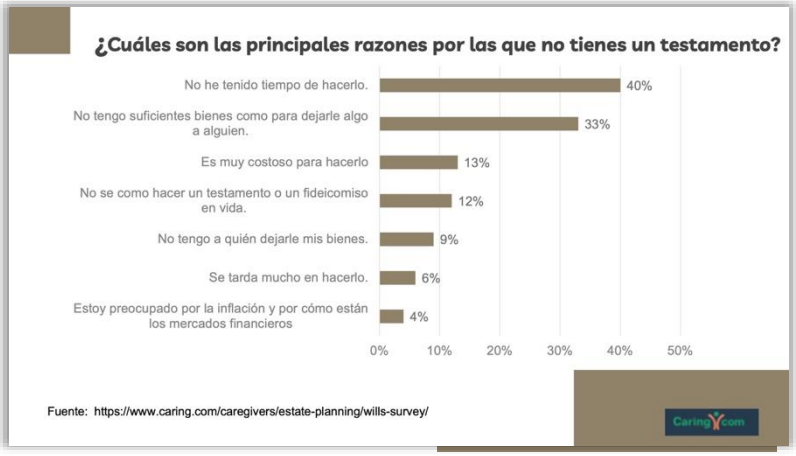
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 18

INSTRUCCIONES

Comente la diapositiva. Esto le permitirá comprender los obstáculos que su audiencia percibe o experimenta.



Fuente:

https://www.caring.com/caregivers/estate-planning/wills-survey/

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Contexto:
La Extensión tiene la oportunidad de mejorar la tasa de finalización de testamentos después de los talleres aumentando la motivación. Abordar el miedo a la muerte como uno de los principales obstáculos para tener un testamento es un punto de entrada importante.

Entre 2005 y 2006, la Extensión de Minnesota llevó a cabo doce talleres sobre transición agrícola y planificación patrimonial con 524 miembros de familia, representando 301 empresas familiares agrícolas. Un total de 152 (50.4%) empresas familiares completaron una encuesta de seguimiento a los seis meses. Después del taller, el 81% tenía la intención de iniciar el proceso. Sin embargo, entre los 152 que completaron el seguimiento, el 57.4% informó haber comenzado el proceso de planificación patrimonial y solo el 7.3% lo había completado.

Entre quienes no habían comenzado, el tiempo fue el obstáculo más mencionado. Entre quienes habían avanzado algo, los obstáculos más comunes fueron desarrollar metas y lograr consenso familiar.

Referencia:
Hachfeld, G. A., Bau, D. B., Holcomb, C., Kurtz, J. N., Craig, J., & Olson, K. D. (2009). *Farm Transition and* Estate Planning: Farmers' Evaluations and Behavioral Changes Due to Attending

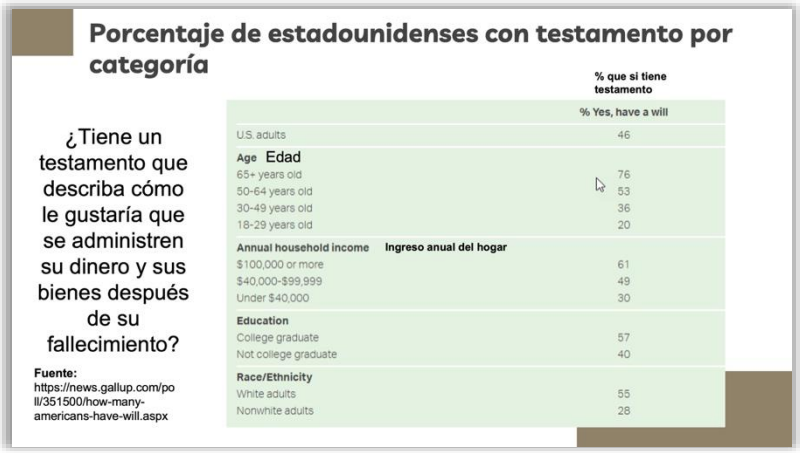
Workshops. The Journal of Extension, 47(2), Artículo 8.
https://tigerprints.clemson.edu/joe/vol47/iss2/8

DIAPOSITIVA 19

INSTRUCCIONES

Comente la diapositiva.

- ¿Qué observa?
- ¿Qué le sorprende?



Porcentaje de estadounidenses con testamento por categoría

¿Tiene un testamento que describa cómo le gustaría que se administren su dinero y sus bienes después de su fallecimiento?

Fuente: https://news.gallup.com/poll/351500/how-many-americans-have-will.aspx

	% que si tiene testamento % Yes, have a will
U.S. adults	46
Age Edad	
65+ years old	76
50-64 years old	53
30-49 years old	36
18-29 years old	20
Annual household income **Ingreso anual del hogar**	
$100,000 or more	61
$40,000-$99,999	49
Under $40,000	30
Education	
College graduate	57
Not college graduate	40
Race/Ethnicity	
White adults	55
Nonwhite adults	28

Tiempo: 2 minutos

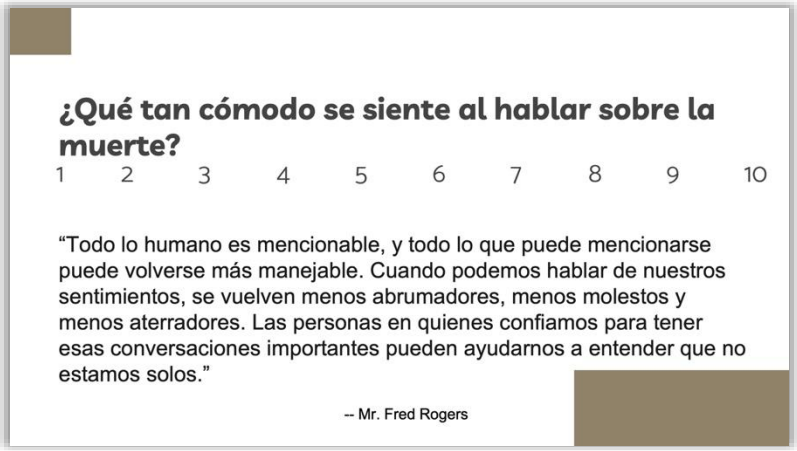
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Fuente: https://news.gallup.com/poll/351500/how-many-americans-have-will.aspx

DIAPOSITIVA 20

INSTRUCCIONES



Haga la pregunta que aparece en la diapositiva y genere una discusión.

Aunque no aparece en la encuesta sobre las razones por las que las personas no tienen un testamento, cuando se conversa de manera informal sobre establecer uno, muchas personas mencionan que les preocupa que, si escriben un testamento, es como si estuvieran invitando a su propia muerte. A muchas personas no les resulta cómodo hablar sobre la muerte.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Ayudar a las personas a replantear el tema de la muerte puede ser muy poderoso. Una vez que la audiencia comparta sus ideas, puede preguntar sobre los aspectos positivos de hablar de la muerte, incluyendo que nos ayuda a vivir más plenamente.

Esta cita de Mr. Rogers se utiliza en una escena de la película A Beautiful Day in the Neighborhood, basada en su vida.

Discusión: ¿Qué piensa sobre esta cita en relación con la planificación patrimonial?

DIAPOSITIVA 21

INSTRUCCIONES

The Conversation Project ofrece puntos de conversación y hojas de trabajo para ayudar a las familias a tener conversaciones difíciles.

Contexto:

- "Las relaciones son el principal desafío que enfrentan las familias agrícolas. Los participantes señalaron con frecuencia que muchos programas enseñan estrategias de gestión y planificación, pero pocos se enfocan en la comunicación y la dinámica familiar. Tratar a los miembros de la familia de manera justa y equitativa, manejar a los herederos que no trabajan en la finca y abordar las relaciones políticas suelen ser los mayores obstáculos que enfrentan las familias agrícolas al elaborar planes patrimoniales."

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Referencia:

Hogge, J., Eborn, B., Packham, J., Findlay, R., & Harrison, S. (2017). *Multiyear Succession and Estate Planning for Farm and Ranch Families*. Journal of Extension, 55(4), Artículo 19. https://tigerprints.clemson.edu/joe/vol55/iss4/19

The Conversation Project: https://theconversationproject.org/

DIAPOSITIVA 22

INSTRUCCIONES

Hay algunos términos comunes que escuchará durante esta capacitación. Veamos quién puede adivinar su significado. Vamos a jugar un ejercicio de vocabulario llamado "¿Cuál es mi significado?"

Prepare un ejercicio de vocabulario que relacione términos con sus definiciones, pidiendo a los participantes que completen los espacios en blanco con el término correcto. Los asistentes pueden trabajar de manera independiente o en grupos. Dé a los participantes 5 a 10 minutos para llenar los espacios en blanco con el término que coincida con cada definición.

Tiempo: 20 minutos

Materiales: Hojas de vocabulario con espacios en blanco y lápices/plumas

Material de apoyo: Definiciones y términos clave

Después de que todos terminen, dedique 10 a 15 minutos a revisar los términos y definiciones con el grupo, pidiendo al azar a diferentes personas que compartan su respuesta para cada espacio en blanco.

Comente las diferencias entre definiciones similares, ya que los términos están agrupados con ese propósito. Los asistentes pueden llevarse las hojas completas como referencia para capacitaciones futuras.

Ideas virtuales para el juego "¿Cuál es mi significado?"

1. **Quizlet:** Use tarjetas didácticas y cuestionarios en línea para aprender los términos.
2. **Jamboard:** Escriba los términos y definiciones en notas adhesivas y los participantes trabajan en grupo para emparejarlos.
3. **Flippity:** Permite crear juegos en línea para facilitar cuestionarios de vocabulario.

DIAPOSITIVA 22

INSTRUCCIONES

Actividad alternativa: "¿Cuál es mi significado?"

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Baraja de tarjetas con términos y significados

Material de apoyo: Definiciones y términos clave

Hay algunos términos comunes que han escuchado durante esta capacitación. Veamos quién recuerda su significado. Vamos a jugar un juego de cartas titulado "¿Cuál es mi significado?"

Prepare tarjetas antes de la capacitación (imprima una plantilla en cartulina y córtela para crear la baraja).

1. Pida a los participantes que seleccionen una tarjeta del montón y la coloquen boca abajo sobre la mesa.
2. Repase los términos más comunes con el grupo.
3. Pida un voluntario para iniciar el juego.
4. El voluntario leerá su término y dirá al grupo su significado.
5. Para finalizar el juego, todos voltean sus tarjetas y responden si conocen y entienden el significado del término que les tocó.

DIAPOSITIVA 23

INSTRUCCIONES

Este es un separador de sección para introducir el siguiente tema.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 24

INSTRUCCIONES

La mayoría de las personas cuidan de sus bienes mientras viven, pero muchas de ellas no hacen planes para su administración después de su fallecimiento. A pesar de su preocupación por la familia, los amigos y la propiedad durante su vida, no brindan orientación cuando más se necesita: cuando ya no están presentes para tomar decisiones.

Como resultado, es el estado quien decide cómo se distribuirán sus pertenencias. Por ello, todos deberían considerar tener un plan patrimonial o sucesorio.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

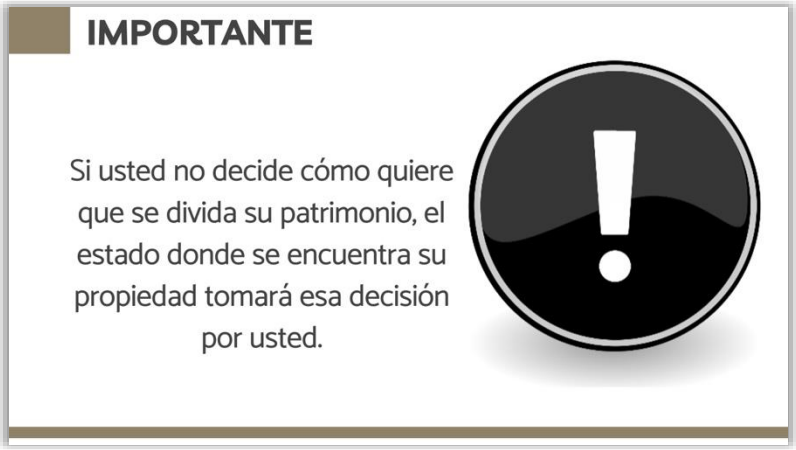
Material de apoyo: Ninguno

Fuente:https://www.investopedia.com/terms/e/estateplanning.asp

DIAPOSITIVA 25

INSTRUCCIONES

Esta nota importante ayuda a establecer por qué se necesita esta educación. Nadie quiere que el estado sea quien tome la decisión final sobre cómo se divide su patrimonio después de su fallecimiento.



Tiempo: 1 minuto

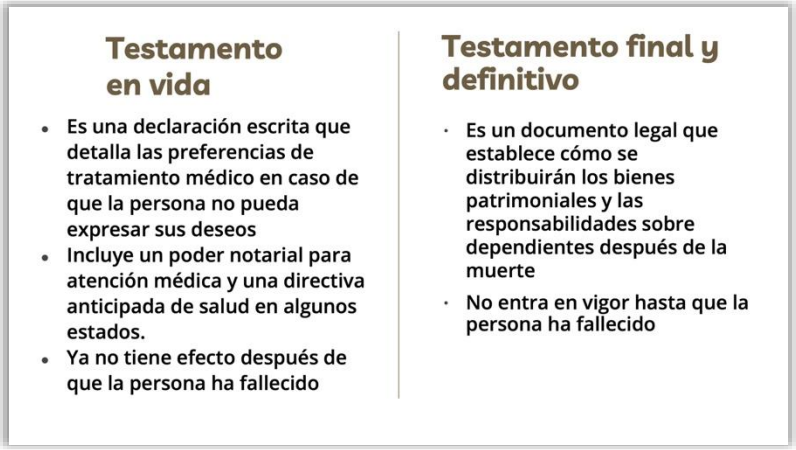
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 26

INSTRUCCIONES

Explique estas definiciones y las diferencias clave entre un testamento en vida (living will) y un testamento simple o testamento final (last will and testament).



Tiempo: 5 minutos

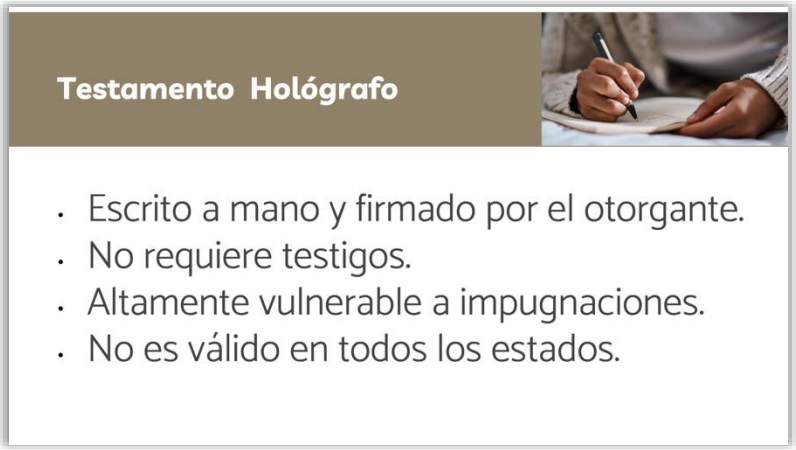
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Fuente:https://www.americanbar.org/groups/law_aging/resources/health_care_decision_making/power_atty_guide_and_form_2011/

DIAPOSITIVA 27

INSTRUCCIONES



Revise la definición de un testamento hológrafo. Los testamentos hológrafos no son reconocidos en algunos estados. En los estados que sí permiten este tipo de documento, el testamento debe cumplir requisitos mínimos, como demostrar que la persona que lo otorgó lo escribió de su puño y letra y que tenía la capacidad mental para hacerlo. Este tipo de testamento puede retrasar el proceso y también puede afectar otros beneficios. Recomendamos encarecidamente que los instructores no sugieran a nadie el uso de testamentos hológrafos. Son altamente vulnerables a impugnaciones y no son válidos en muchos estados.

Tiempo: 5 minutos

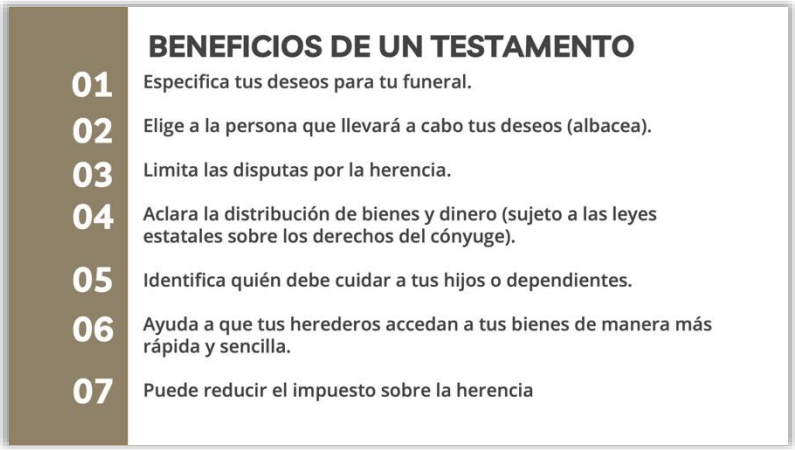
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 28

INSTRUCCIONES

Revise estos posibles beneficios de tener un testamento.



Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Fuente:

http://extension.msstate.edu/publications/publications/planning-your-estate-part-2-where-theres-will-theres-way

https://www.investopedia.com/articles/pf/07/estate_plan_checklist.asp

DIAPOSITIVA 29

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva describe el proceso para validar un testamento. También explica las situaciones en las que es probable que se requiera el proceso de legalización (probate). Cada estado tiene un proceso específico para la administración o sucesión de bienes. Algunos estados archivan copias de los testamentos legalizados en los registros de propiedad. Otros estados requieren que el albacea o administrador presente una escritura en nombre del patrimonio.

Tiempo: 3 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 30

INSTRUCCIONES

Comente los puntos en la diapositiva que pueden hacer que un testamento sea considerado inválido.

Tiempo: 3 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 31

INSTRUCCIONES

Si una persona muere sin un testamento, se considera que muere "intestado", lo que significa:

- El estado utiliza reglas establecidas para determinar la distribución de los bienes.
- Morir intestado puede añadir un tiempo significativo al proceso de distribución.
- Si sus hijos son menores de edad, el tribunal nombrará un representante para velar por sus intereses.
- Morir intestado puede tener consecuencias fiscales.

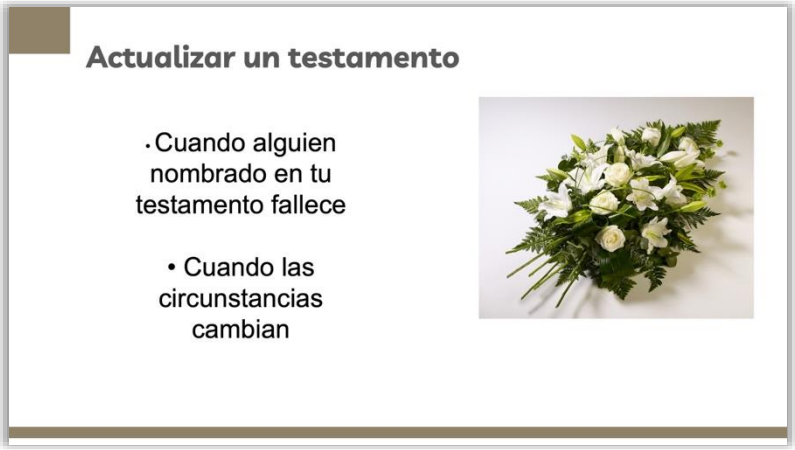
Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 32

INSTRUCCIONES



Actualizar un testamento después de la muerte de alguien mencionado en él es importante para evitar dificultades futuras. Por ejemplo, si un hijo ha fallecido y el testamento asigna bienes a más de un nieto sin nombrarlos específicamente, existe el riesgo de problemas debido a la falta de consentimiento unánime. Actualizar el testamento tras la muerte de un cónyuge o de un hijo puede evitar este tipo de situaciones. Del mismo modo, cualquier cambio en las circunstancias de las personas o bienes mencionados en el testamento debe llevar a que este sea actualizado.

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 33

INSTRUCCIONES

El propósito de esta hoja de trabajo es ayudarle a tomar acción una vez que termine este taller. La mayoría de las personas que asisten a talleres no completan el proceso. Esta hoja de trabajo le ayudará a aclarar sus valores y a desarrollar el plan que funcione para usted.

La planificación patrimonial puede parecer una tarea abrumadora. Sin embargo, es una forma importante de asegurarse de que se respeten sus deseos y de que sus seres queridos estén protegidos. Crear una estrategia (o plan de acción) es un primer paso sensato para gestionar y distribuir sus bienes después de su fallecimiento.

Tiempo: 15 minutos

Materiales: Guiones de juego de roles de muestra

Material de apoyo: Hoja de Trabajo de Planificación Patrimonial

Tener una estrategia clara puede incluir una lista de tareas y abordarlas en un periodo de tiempo manejable. Usar una lista de verificación, como la hoja de trabajo que aparece en la pantalla, puede agilizar el proceso de establecer su plan patrimonial. Recuerde establecer fechas límite para completar cada paso.

Un primer paso importante para crear una estrategia es tomarse un tiempo para pensar en LO QUE USTED VALORA. Conocer sus valores y prioridades ayuda a determinar qué es lo más importante en su legado. Por ejemplo, si aprecia un reloj antiguo heredado de un padre, querrá asegurarse de que su testamento indique quién debe recibir esa reliquia. Incluso puede incluir instrucciones sobre cómo cuidarla.

DIAPOSITIVA 33

INSTRUCCIONES

Actividad 1: Proporcione copias de la Hoja de Trabajo de Planificación Patrimonial y revísela con los participantes.

Actividad 2: En los materiales de recursos hay una dramatización sobre la primera reunión con un abogado. Puede usar este ejercicio para reforzar el aprendizaje

DIAPOSITIVA 34

INSTRUCCIONES

La siguiente sección analiza consideraciones importantes al trabajar con un abogado durante el proceso de planificación.

Tiempo: 1 minuto

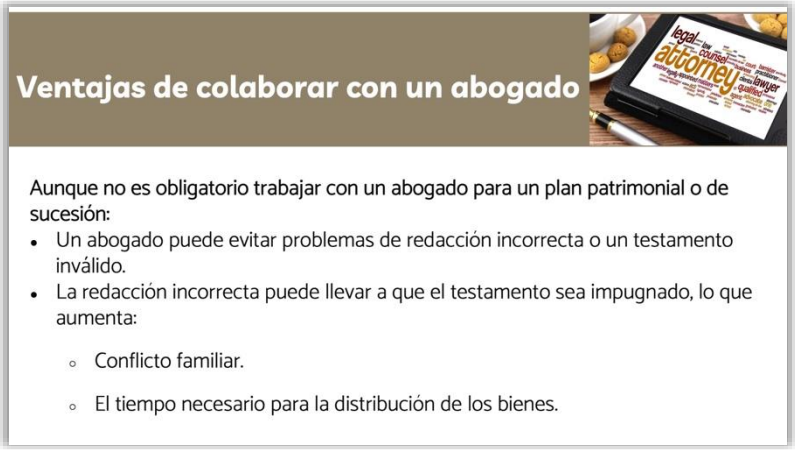
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 35

INSTRUCCIONES

Tenga en cuenta estos beneficios importantes de trabajar con un abogado para desarrollar su plan patrimonial o de sucesión.



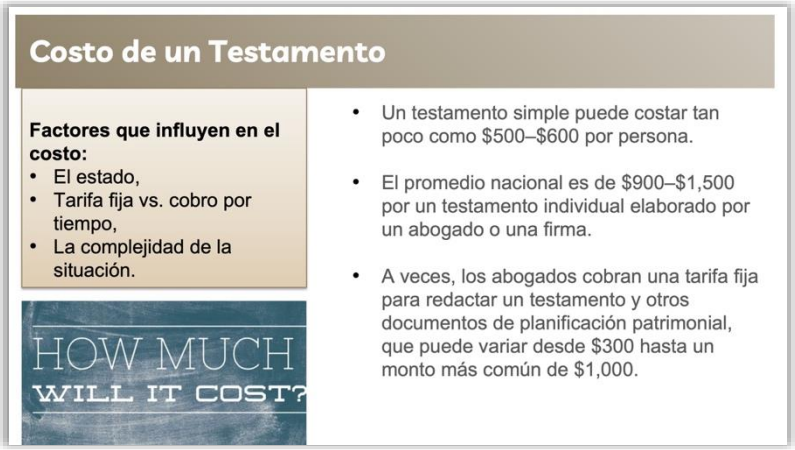
Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 36

INSTRUCCIONES



El costo de elaborar un testamento varía ampliamente. Esta diapositiva ofrece algunas ideas muy generales de lo que alguien podría encontrar a nivel local.

• Un testamento simple generalmente cuesta entre **$500 y $600** por persona.

• A nivel nacional, el costo promedio para que un abogado o una firma prepare un testamento es **de $940 a $1,500** para una persona. La mayoría de las firmas reducen el precio a unos pocos cientos de dólares al agregar un segundo testamento casi idéntico para un cónyuge.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

• Es muy común que un abogado cobre una tarifa fija para redactar un testamento y otros documentos básicos de planificación patrimonial, que puede variar **desde $300** hasta un monto más común de **$1,000.**

- Si se necesita planificación fiscal específica, el testamento y el asesoramiento tributario serán más costosos.

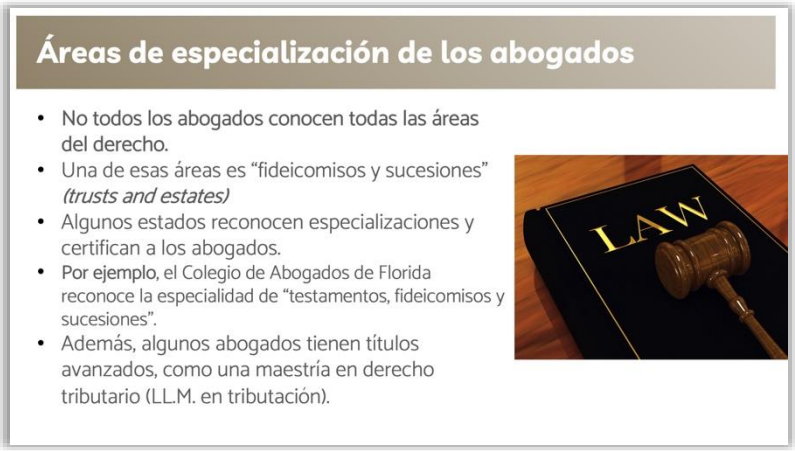
Otros factores que pueden influir en el costo incluyen:

- El costo varía de un estado a otro y de un abogado a otro.
- Algunos abogados cobran por tiempo y otros por tarifa fija.
- Cuanto más complicada sea su situación, más alto será el costo.

DIAPOSITIVA 37

INSTRUCCIONES

Los abogados pueden tener una variedad de especialidades. Es importante comprender esto para poder elegir a alguien con la mejor capacitación y experiencia.



Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Fuente:

Aquí están las especialidades reconocidas por la Asociación Estadounidense de Abogados (American Bar Association) : https://www.americanbar.org/topics/ La Asociación Estadounidense de Abogados (American Bar Association) enumera 21 áreas de especialidad en el derecho.

DIAPOSITIVA 38

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva muestra solo una muestra de los diferentes tipos de áreas de especialización de los abogados. Ayuda a ilustrar por qué es importante encontrar a alguien con la experiencia adecuada.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

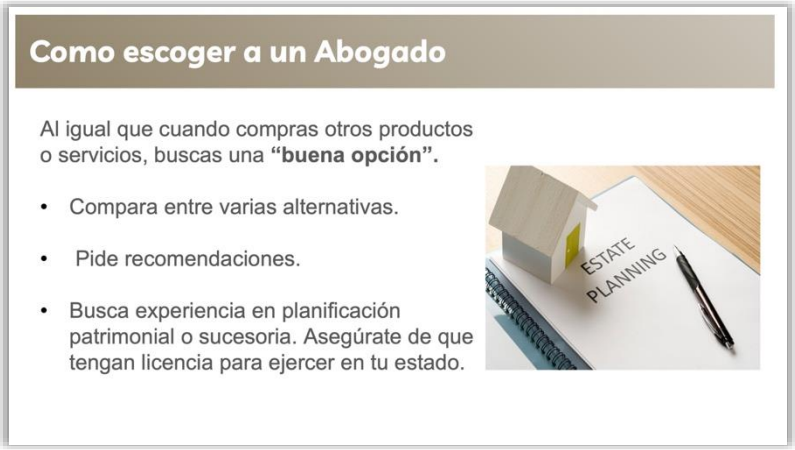
Material de apoyo: Ninguno

Fuente: Aquí se incluyen especialidades reconocidas por la Asociación Estadounidense de Abogados (American Bar Association): https://www.americanbar.org/topics/

DIAPOSITIVA 39

INSTRUCCIONES

Elegir a un abogado es similar a hacer una buena compra. Esta diapositiva ofrece algunos puntos clave para guiar la decisión.



Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

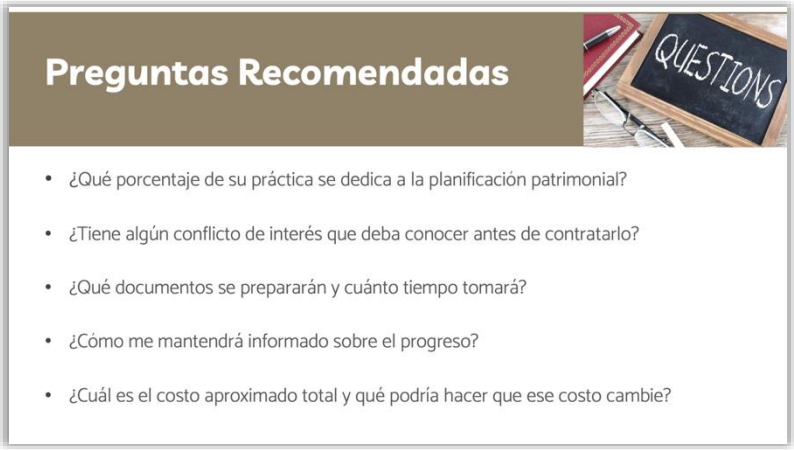
Fuentes:

- https://extension.tennessee.edu/publications/Documents/SP743-B.pdf
- https://www.uaex.uada.edu/life-skills-wellness/personal-finance/retirement-and-estate-planning/
- https://401kcalculator.net/retirement-calculator/

DIAPOSITIVA 40

INSTRUCCIONES

Cuando te reúnas para entrevistar a un abogado con la posibilidad de contratarlo, escucha atentamente y proporciona la mejor información posible para que el abogado pueda evaluar tus necesidades de la manera más adecuada. Algunas preguntas que puedes hacer antes de decidir a quién contratar se muestran en esta diapositiva.



Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

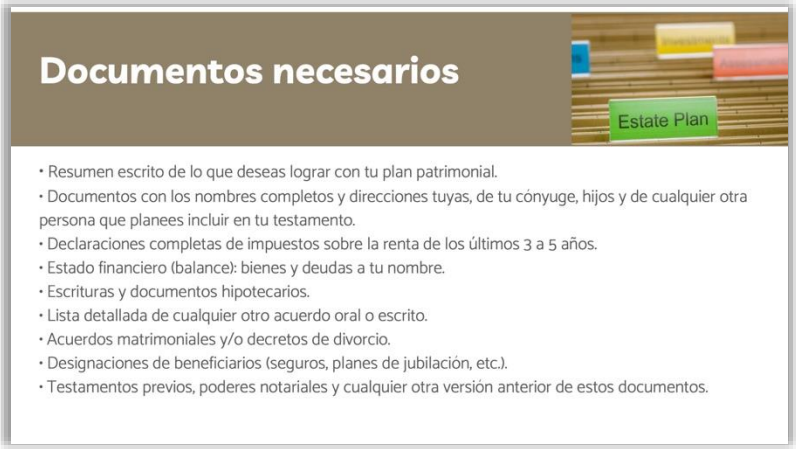
Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 41

INSTRUCCIONES

Estar preparado probablemente te ahorrará tiempo y dinero.

Es posible que los abogados te pidan completar un formulario y te den una lista de documentos para llevar a tu primera cita, que puede incluir:



- Resumen escrito de lo que esperas lograr con tu plan patrimonial.
- Documento con tu nombre completo y dirección, así como los nombres completos y direcciones de tu cónyuge, hijos y cualquier persona que planees incluir en tu testamento.
- Declaraciones personales completas de impuestos sobre la renta de los últimos 3 a 5 años.
- Balance con tus bienes y deudas.
- Escrituras y documentos hipotecarios.
- Lista y detalles de cualquier otro acuerdo oral o escrito que tengas con un prestamista, acreedor, arrendador, inquilino u otra parte.
- Acuerdos matrimoniales y/o decretos de divorcio.
- Designaciones de beneficiarios (seguros, planes de jubilación, etc.).
- Testamentos previos, poderes notariales y cualquier otra versión anterior de estos documentos.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 42

INSTRUCCIONES

Asegura la protección de tu testamento siguiendo estos tres pasos:

- Guarda el testamento original en un lugar seguro.
- Informa a tu albacea dónde se encuentra el testamento original, junto con la información necesaria, como la contraseña de la caja fuerte.
- Entrega copias duplicadas firmadas al albacea y a tu abogado, si cuentas con uno.

Tiempo: 5 minutos

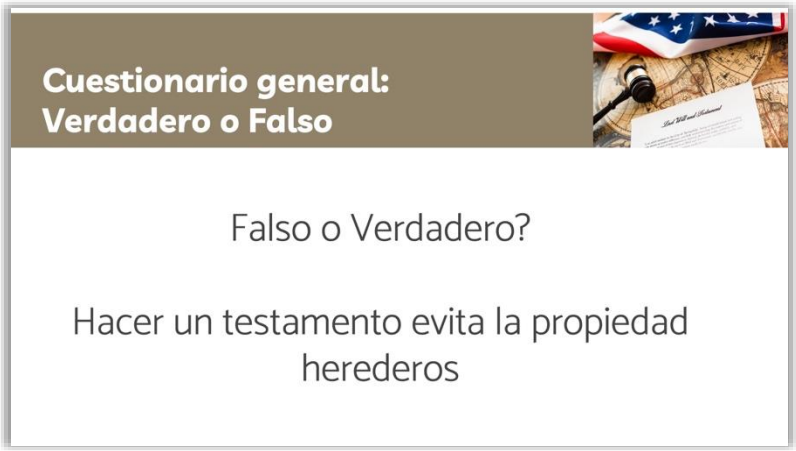
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 43

INSTRUCCIONES

Tener un testamento no significa necesariamente que hayas evitado crear heirs' property (propiedad heredada en común).



Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 44

INSTRUCCIONES

Esta sección abordará consideraciones importantes para evitar la creación de heirs' property (propiedad heredada en común) al redactar un testamento.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 45

INSTRUCCIONES

Tener un testamento no significa que hayas evitado crear problemas similares a la heirs' property (propiedad heredada en común). Los propietarios deben tomar decisiones para administrar la propiedad y darle un uso productivo. Si la propiedad está en copropiedad entre los hijos, todos los hijos como dueños deben consentir su uso. Esto puede generar desacuerdos y un estancamiento en la toma de decisiones.

Tiempo: 5 minutos

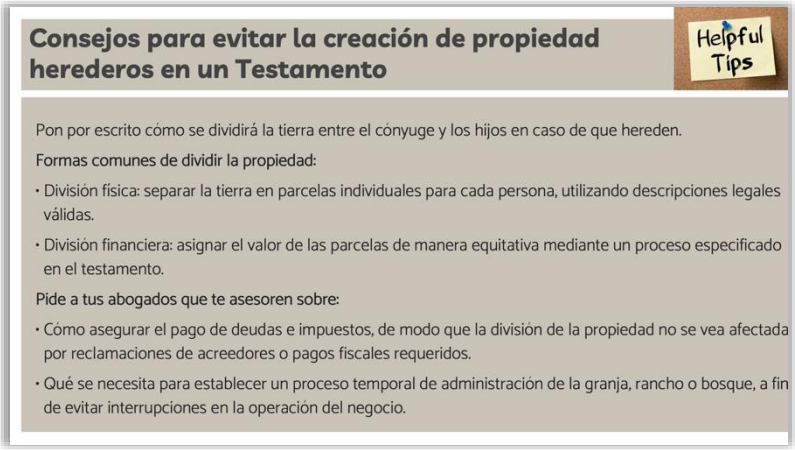
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 46

INSTRUCCIONES

Revisa estos consejos para manejar la distribución de la propiedad entre varios hijos. A continuación, se incluyen puntos adicionales para comentar:



Consejos para evitar la creación de propiedad herederos en un Testamento

Helpful Tips

Pon por escrito cómo se dividirá la tierra entre el cónyuge y los hijos en caso de que hereden.

Formas comunes de dividir la propiedad:

- División física: separar la tierra en parcelas individuales para cada persona, utilizando descripciones legales válidas.
- División financiera: asignar el valor de las parcelas de manera equitativa mediante un proceso especificado en el testamento.

Pide a tus abogados que te asesoren sobre:

- Cómo asegurar el pago de deudas e impuestos, de modo que la división de la propiedad no se vea afectada por reclamaciones de acreedores o pagos fiscales requeridos.
- Qué se necesita para establecer un proceso temporal de administración de la granja, rancho o bosque, a fin de evitar interrupciones en la operación del negocio.

La división física de la propiedad puede requerir un levantamiento topográfico.

Propiedades con la misma cantidad de acres pueden tener valores distintos. Por ejemplo, algunas propiedades tienen mayor valor por contar con más frente de carretera, suelos más fértiles, servicios disponibles, etc. Por esta razón, algunas personas eligen que la propiedad se divida después de su fallecimiento con base en el valor equivalente de las parcelas (posiblemente determinado por un tasador u otra persona).

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

En ocasiones, si un tasador u otra persona es quien divide la propiedad tras la muerte del propietario, primero pueden dividir el terreno total en porciones de igual valor (no necesariamente de igual tamaño) y luego realizar un sorteo para asignar al azar una parcela a cada hijo.

Tu abogado debe asesorarte sobre:

- Cómo asegurar el pago de deudas e impuestos, de modo que la división de la propiedad no se vea afectada por reclamaciones de acreedores o pagos fiscales requeridos.
- Qué se necesita para establecer un proceso temporal de administración de la granja, rancho o bosque, a fin de evitar interrupciones en la operación del negocio.
- También pueden surgir problemas si los hijos son menores de edad cuando heredan la propiedad.

DIAPOSITIVA 47

INSTRUCCIONES

Esta sección abordará consideraciones importantes para prevenir la propiedad de herederos al redactar un testamento.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 48

INSTRUCCIONES

Analiza estos puntos clave relacionados con la transferencia de tierras mediante una escritura.

Estas opciones ya se mencionaron anteriormente, pero se repiten aquí para mostrar cómo se conectan entre sí.

- Transferir la propiedad inmueble antes de la muerte.
- Reservar o conceder un usufructo vitalicio al transferir la propiedad, para permitir un uso limitado por parte del titular vitalicio antes de su fallecimiento.
- Transferir el título mediante una escritura de transferencia por causa de muerte, que otorga el título completo al momento del fallecimiento.

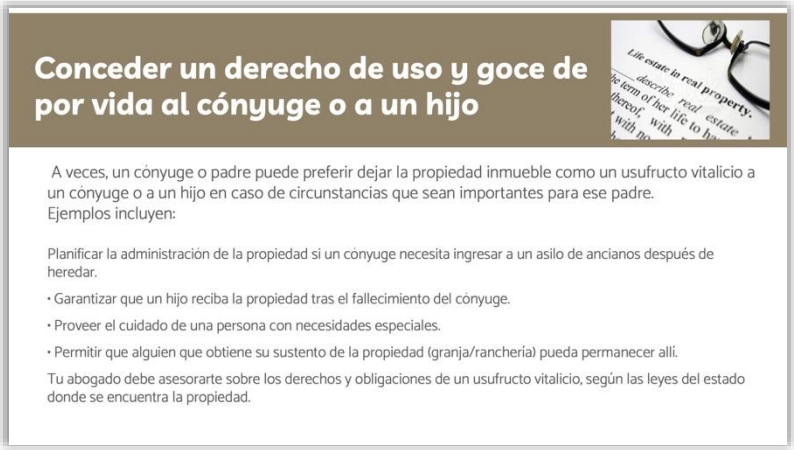
Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 49

INSTRUCCIONES



Un cónyuge o padre puede preferir dejar la propiedad inmueble como un uso y goce de por vida a un cónyuge o a un hijo en caso de circunstancias que sean importantes para ese padre.

Un uso y goce de por vida puede limitarse para requerir que el titular viva en la propiedad durante un número específico de meses al año, si existe la preocupación de que una estancia en un asilo de ancianos u otra institución no le permitiría administrar la propiedad. La propiedad podría ser administrada por otras personas para mantener el flujo de ingresos que beneficie al residente del asilo. Esto puede tener implicaciones en la elegibilidad para beneficios gubernamentales.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Un uso y goce de por vida garantiza al padre que los hijos recibirán la propiedad después de la muerte de la persona que lo posee. Por ejemplo, si una propiedad que pertenece únicamente a una persona se deja primero al cónyuge, el cónyuge sobreviviente podría volver a casarse y cambiar su testamento o, por otras razones permitidas por la ley, excluir a un hijo de su herencia.

Los usos y goces de por vida pueden servir para proteger a un hijo con necesidades especiales, permitiéndole permanecer en la vivienda familiar si es lo más conveniente para él.

También pueden permitir que un hijo que obtiene su sustento de la granja o el rancho continúe viviendo allí durante su vida.

Tu abogado debe asesorarte sobre qué derechos y obligaciones se transfieren bajo un uso y goce de por vida según las leyes del estado donde se encuentra la propiedad, para que puedas hacer los ajustes necesarios conforme a tus deseos.

DIAPOSITIVA 49

INSTRUCCIONES

Los usos y goces de por vida pueden servir para proteger a un hijo con necesidades especiales, permitiéndole permanecer en la vivienda familiar si es lo más conveniente para él.

También pueden permitir que un hijo que obtiene su sustento de la granja o el rancho continúe viviendo allí durante su vida.

Tu abogado debe asesorarte sobre qué derechos y obligaciones se transfieren bajo un uso y goce de por vida según las leyes del estado donde se encuentra la propiedad, para que puedas hacer los ajustes necesarios conforme a tus deseos.

En la mayoría de los estados, el titular de un uso y goce de por vida tiene control exclusivo de la propiedad durante su vida y, por lo general, debe mantenerla en buen estado.

DIAPOSITIVA 50

INSTRUCCIONES

El uso de un fideicomiso o una entidad comercial puede evitar la partición de la propiedad, y la persona fallecida puede determinar el uso y la administración de la propiedad después de su muerte.

Colocar la propiedad dentro de una entidad: un enfoque alternativo a la división física de la propiedad

- Tu propiedad puede transferirse a un fideicomiso, corporación, compañía de responsabilidad limitada u otra entidad.
- Antes de tu fallecimiento, busca asesoría sobre impuestos a la propiedad (especialmente si es tu vivienda principal).
- Después de tu muerte, la transferencia puede realizarse si así se establece en tu testamento.
- Asegúrate de contar con la asistencia de un abogado.

En general, los intereses en entidades pueden incluir acciones en una corporación, participaciones en una compañía de responsabilidad limitada, unidades o participaciones en una sociedad, etc.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Algunos fideicomisos se crean mediante un testamento. Otros se crean antes de la muerte del propietario mediante un instrumento de fideicomiso.

Antes de tu fallecimiento:
Si el fideicomiso se crea antes de la muerte del propietario, este transferirá la propiedad al fideicomiso mediante una escritura. Los fideicomisos son administrados por uno o más fiduciarios, quienes tienen amplios poderes discrecionales. Antes del fallecimiento de cualquiera de los cónyuges, tu abogado puede ayudarte a transferir la propiedad a un fideicomiso, corporación, compañía de responsabilidad limitada u otra entidad.

NOTA: Busca asesoría sobre el impacto en los impuestos a la propiedad, especialmente si se trata de tu vivienda principal (homestead).

DIAPOSITIVA 50

INSTRUCCIONES

Si la propiedad se coloca en una entidad antes de tu fallecimiento, tu testamento dispondrá que los intereses en esa entidad se transfieran a un cónyuge o a los hijos.

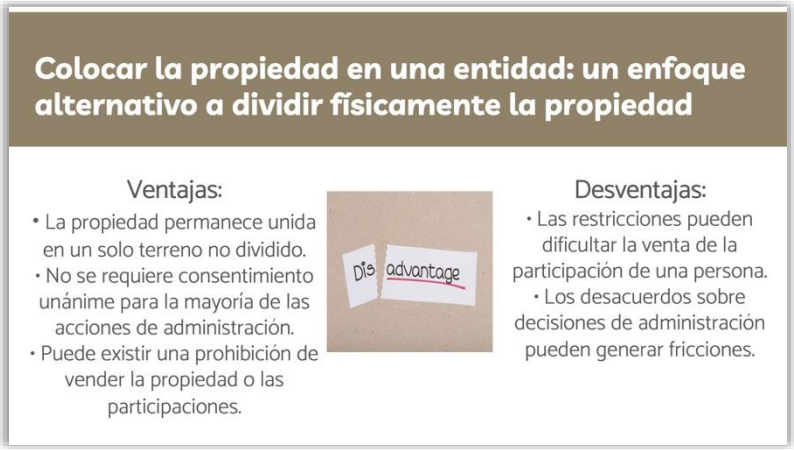
Al fallecer mediante un testamento:

Si mantuviste la propiedad a tu nombre hasta tu muerte, el testamento puede colocar la propiedad en un fideicomiso para beneficio de un cónyuge o de los hijos.

DIAPOSITIVA 51

INSTRUCCIONES

Analiza estas ventajas y desventajas de colocar la propiedad dentro de una entidad.



Ventajas incluyen:

- La propiedad permanece unida en un solo terreno no dividido y es administrada por un fiduciario (si está en un fideicomiso) o por una junta, gerente(s) o socios generales si está en otro tipo de entidad.
- No se requiere consentimiento unánime para la mayoría de las acciones de administración.
- Puede existir una prohibición de vender la propiedad o las participaciones.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Desventajas incluyen:

- Las restricciones sobre la transferencia de participaciones en la entidad pueden dificultar una venta cuando un hijo necesita vender por motivos de salud, financieros u otras razones personales.
- Los desacuerdos sobre decisiones de administración tomadas por otros pueden causar conflictos familiares.

En entidades distintas a un fideicomiso, puede requerirse el consentimiento unánime de los propietarios para vender la propiedad o colocar una hipoteca sobre ella.

DIAPOSITIVA 51

INSTRUCCIONES

Las decisiones cotidianas se toman por mayoría:

- La junta directiva (corporación),
- Los gerentes (compañía de responsabilidad limitada),
- Los socios (sociedad).

Un propietario que no esté de acuerdo generalmente no causará un estancamiento.

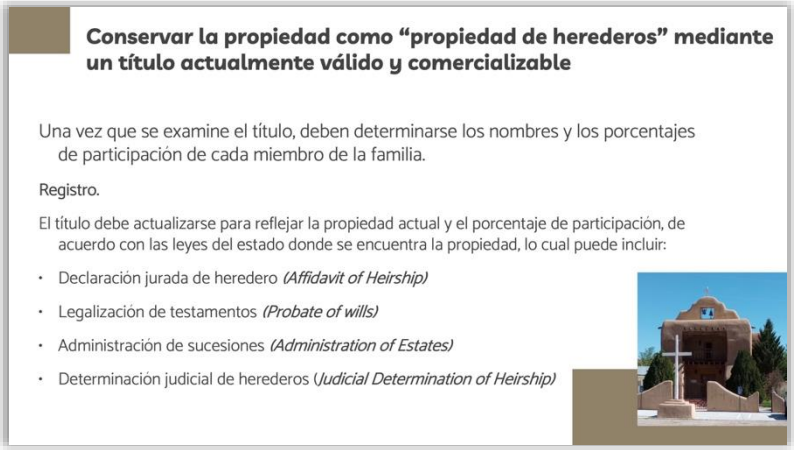
Es común que existan restricciones sobre la transferencia de participaciones en entidades familiares.

Una venta propuesta puede requerir primero ofrecer la participación a los demás propietarios o a la entidad antes de venderla a un tercero.

DIAPOSITIVA 52

INSTRUCCIONES

Analiza estos elementos clave involucrados en mantener un título de propiedad actualizado.



Tiempo: 5 minutos

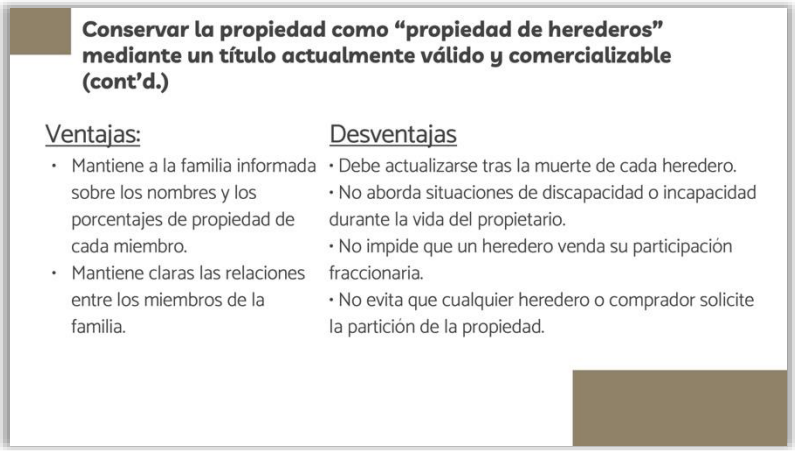
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 53

INSTRUCCIONES

Analiza las ventajas y desventajas de este enfoque utilizando los puntos de discusión en la diapositiva.



Tiempo: 3 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 54

INSTRUCCIONES

Concluye esta sesión atendiendo cualquier pregunta que puedan tener los participantes.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 55

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva sirve para iniciar el proceso de evaluación. Si está utilizando copias impresas, repártalas en este momento. Si está utilizando la evaluación en línea a través de Qualtrics, use el código QR para acceder a la Encuesta del Taller Comunitario sobre Propiedad de Herederos.

Nota: Verifique que el código QR funcione correctamente antes de compartirlo con los participantes.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Copias impresas de la Encuesta del Taller Comunitario sobre Propiedad de Herederos y/o el código QR en esta diapositiva.

PROPIEDAD DE HEREDEROS

SIMULACION CON EL ABOGADO: PLANIFICACION PATRIMONIAL

Este ejercicio consiste en simular una consulta inicial entre un abogado y un cliente (o pareja) que busca asesoría para la redacción de su testamento. Puede utilizar algunas de las preguntas incluidas en "Preguntas que puede hacer un abogado" y permitir que la otra persona invente las respuestas. Siéntase libre de editar cualquiera de estos contenidos para adaptarlos a su audiencia y al tiempo asignado para esta actividad.

CONSULTA CON EL ABOGADO- ELABORACIÓN DE TESTAMENTO

PREGUNTAS QUE UN ABOGADO LE PUEDE HACER:

- Para comenzar, necesito un anticipo. El monto es de $250.00 antes de iniciar el trabajo.
- También necesito que firme una carta de compromiso. Este documento explica los servicios que le brindaré, cómo se usará el anticipo y las condiciones de nuestra relación profesional. Si tiene dudas, por favor pregunte; si no, solamente firme.
- ¿Cuál es su nombre completo, fecha de nacimiento, dirección y teléfono?
- ¿Es usted casado(a)? Si es así, ¿cómo se llama su cónyuge?
- ¿Tiene hijos? ¿Cuáles son sus nombres y edades?
- ¿Quién quiere que sea el albacea de su herencia? Es decir, la persona que se encargará de cumplir lo que usted disponga en su testamento.
- ¿Tiene propiedades?
- ¿A quién quiere dejar sus bienes inmuebles (su casa y terrenos)?
- ¿A quién quiere dejar sus bienes personales (muebles, autos, joyas u otros)?
- ¿Tiene hijos menores de 21 años? Si es así, ¿a quién quiere nombrar tutor si el otro padre no vive al momento de su fallecimiento?
- ¿Desea crear un fideicomiso para algún hijo menor u otra persona? Si es así, ¿qué quiere lograr con ese fideicomiso?
- ¿Quiere también otorgar un poder para decisiones médicas y un poder general junto con su testamento? Si es así, le haré más preguntas sobre esos documentos.

PROPIEDAD DE HEREDEROS

SIMULACION CON EL ABOGADO: PLANIFICACION PATRIMONIAL

Escenario

Una Oficina amueblada en un edificio comercial, en un ambiente tranquilo.

[ABOGADO]
Hola, soy Blair Morgan y me dedico a ayudar a las personas a preparar sus testamentos y organizar su patrimonio. Gracias por venir.

[CLIENTE]
Hola, soy Cameron Martin. Recibí su carta sobre cómo funciona este proceso y Traje todos los documentos que solicitó, además de algunos adicionales que podrían ayudar con la preparación de mi testamento.
traje los documentos que pidió, además de algunos que pensé que podrían servir.

[ABOGADO]
¡Excelente, gracias! Antes de comenzar, aclaremos algunos puntos clave. Primero, necesito confirmar si lo representaré únicamente a usted o también a otras personas. Además, quisiera revisar los términos de mi contratación, especialmente el anticipo. ¿Tiene alguna pregunta sobre la carta de compromiso? Es importante que todo esté claro y acordado antes de continuar.

[CLIENTE]
Solo me representará a mí. Estoy divorciado y no me he vuelto a casar. Tengo una pregunta sobre el pago: mencionó un anticipo. ¿Por qué debo pagar algo por adelantado antes de que empiece a trabajar en mi testamento?

[ABOGADO]
Buena pregunta. Mi política para redactar un testamento sencillo es cobrar una tarifa fija de $500, con $250 pagados por adelantado y el resto al finalizar y firmar el documento. Este acuerdo asegura compromiso de ambas partes: el cliente se motiva a concluir el proceso y me protege de invertir trabajo sin compensación si alguien decide no terminar. Si usted está conforme, se procede a firmar la carta de compromiso y a realizar el pago inicial de $250 a la cuenta fiduciaria de mi despacho, según lo indicado en la carta.

[CLIENTE]
De acuerdo. También quiero informarle que tengo tres hijos:
Alex Brooks, 32 años, vive en Austin;
Zuri Brooks, 30 años, también en Austin; y
Casey Martin, 24 años, vive en Nashville.
Planeo dejar todo en partes iguales a mis tres hijos.

[ABOGADO]
Perfecto. Para redactar su testamento con precisión, necesito detalles sobre sus matrimonios anteriores: fecha de fallecimiento de su primer esposo y datos del proceso sucesorio, así como fecha y detalles del divorcio con su segundo esposo.

[CLIENTE]
Mi primer esposo se llamaba Jordan Brooks; falleció el 3 de octubre de 2002. Su herencia se tramitó en el condado de Travis y yo heredé sus bienes. Mi segundo esposo se llamaba Jesse Martin y nuestro divorcio se finalizó el 5 de enero de 2019 en el condado de Carson. Incluí copias de la orden de cierre de sucesión y del decreto de divorcio, como solicitó.

[ABOGADO]
Excelente. Ahora, hablemos de sus propiedades. ¿Posee bienes inmuebles actualmente?

[CLIENTE]
Sí, tengo dos propiedades: mi residencia principal en 1920 Washington St., Houston, TX, y un rancho familiar de aproximadamente 160 acres en el condado de Dawson. Quiero dejar ambas propiedades en partes iguales a mis hijos. Probablemente venderán la casa, pero me gustaría que mantuvieran el rancho en la familia. Traje las escrituras de ambas propiedades.

[ABOGADO]
Muy útil, gracias. ¿Ambas propiedades están a su nombre y tienen alguna deuda, como hipoteca?

[CLIENTE]
Sí, las dos están a mi nombre. Mi casa tiene hipoteca con Acme Federal Bank, pero el rancho no tiene deuda. También incluí copia del contrato hipotecario.

[ABOGADO]

Gracias. El escenario que usted describe es común al redactar un testamento sencillo, particularmente en ausencia de cónyuge sobreviviente. En cuanto a su vivienda, le sugeriría instruir a su albacea para que venda el inmueble, liquide la hipoteca y posteriormente distribuya lo que quede en partes iguales entre sus hijos. Este procedimiento evita posibles conflictos en caso de que alguno de ellos se niegue a vender en el futuro. ¿Le parece razonable esta disposición?

[CLIENTE]

No lo había considerado, pero suena bien. Uno de mis hijos suele discutir mucho y es conflictivo, así que mejor evitar problemas.

[ABOGADO]

Entendido. Respecto a el rancho de 160 acres: si se mantiene en copropiedad, se considerará "propiedad de herederos", lo que puede generar complicaciones en el futuro. Para prevenir posibles conflictos, se pueden contemplar las siguientes alternativas:

1. Dividir el inmueble en tres parcelas de igual valor.
2. Constituir una sociedad de responsabilidad limitada (SRL) (limited liability company (LLC)), con participación equitativa y decisiones adoptadas por mayoría.
3. Establecer un fideicomiso administrado por un tercero, destinado al beneficio común de los herederos.

¿Alguna de estas alternativas le resulta de interés? Cabe señalar que algunas implican costos adicionales, los cuales puedo cotizarle en caso de que decida avanzar.

[CLIENTE]

Necesito pensarlo. Estas decisiones las quisiera meditar antes de tomarlas Gracias por explicarlo tan claramente.

[ABOGADO]

Por supuesto. Cuando decida, me avisa y redactamos el testamento conforme a su elección.

[fin del ejercicio.]

COMO ENTENDER LA PROPIEDAD DE HEREDEROS A NIVEL COMUNITARIO: RESOLUCION

Alcorn
NATIONAL POLICY RESEARCH CENTER

SRDC

RESOLUCION

OBJECTIVOS

- Revisar algunos de los desafíos de poseer propiedad de los herederos
- Importancia de trabajar con otros miembros de la familia
- Pasos a seguir para comprender quién es el propietario legal de la propiedad
- Analizar las diferentes estructuras legales que pueden mantener la tierra propiedad de los herederos

TIEMPO ESTIMADO PARA COMPLETAR

4 horas

ANTES DE LA REUNION

- Si esta es una continuación de la capacitación en el mismo día, elimine las diapositivas de introducción. Si es una sesión realizada en un día diferente, complete la información de fecha y lugar en la primera diapositiva de introducción.
- Incluya a los presentadores de hoy en la diapositiva designada.

- Verifique si el mapa sobre dónde se aplica la Ley Uniforme de Partición de la Propiedad de los Herederos en la diapositiva 7 está actualizado utilizando el enlace a continuación. Si el mapa ha cambiado, copie el mapa desde el sitio web y reemplácelo en la diapositiva. Además, actualice la fecha en la diapositiva. https://www.uniformlaws.org/committees/community-home?CommunityKey=50724584-e808-4255-bc5d-8ea4e588371d

MATERIALES NECESARIOS

Papel, plumas y lápices

FOLLETOS Y HERRAMIENTAS

- **Agenda** – Se incluye una agenda de ejemplo para todo el currículo en la sección de Visión general. Si está realizando esta sesión como una sesión independiente, puede adaptar esa agenda de ejemplo para ajustarla a su situación.

- Estos son los mismos que en la sesión de Visión general. Si sus participantes ya los tienen de esa sesión, no es necesario volver a imprimirlos. Sin embargo, si está realizando esta sesión como una sección independiente, deberá imprimirlos:
- **Guía para operadores de propiedad de herederos que participan en programas de la Agencia de Servicios Agrícolas** (FSA). Hoja informativa, julio de 2020. Disponible en: https://www.fsa.usda.gov/Assets/USDA-FSA-Public/usdafiles/FactSheets/guidance_heirs_property_operators_participating_in_fsa_programs-factsheet.pdf
- **Actualización de la Guía de Programa y Políticas de Asistencia Individual de FEMA, Versión 1.1 disponible en:** https://www.fema.gov/sites/default/files/documents/fema_updated-iappg-version-1.1.pdf
- **FEMA realiza cambios en las políticas de asistencia individual para promover la equidad entre los sobrevivientes de desastres, disponible en**: https://www.fema.gov/press-release/20210902/fema-makes-changes-individual-assistance-policies-advance-equity-disaster#:~:text=FEMA%20is%20amending%20its%20current,the%20survivor's%20home%20before%20the
- **Hojas informativas estatales sobre propiedad heredada** – Vaya al enlace para identificar e imprimir la hoja informativa de su estado, si está disponible (desplácese hacia abajo en la página para ver los estados).https://farmlandaccess.org/heirs-property/#statefactsheets

- **Caso Practico –** Se proporcionan tres estudios de caso centrados en la familia. Un estudio de caso adicional permite a los participantes trabajar en dos escenarios para aplicar los conocimientos adquiridos.
- **Evaluación –** La evaluación abarca las tres secciones. Si no está realizando las tres secciones juntas, puede adaptarla según lo descrito en las instrucciones de evaluación.

DIAPOSITIVA 1

INSTRUCCIONES

Antes de que comience la sesión, inserte la fecha y la ubicación de su evento. Mantenga esta diapositiva visible mientras los participantes ingresan al salón.

Este material fue desarrollado y la capacitación para instructores se proporcionó como una colaboración con el National Policy Research Center de la Universidad Estatal de Alcorn, el Southern Extension Risk Management Education Center y el Southern Rural Development Center, alojado en la Universidad Estatal de Misisipi, con financiamiento parcial del USDA.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

La Universidad Estatal de Misisipi es una institución de igualdad de oportunidades. Se prohíbe la discriminación en el empleo universitario, programas o actividades por motivos de raza, color, etnia, sexo, embarazo, religión, origen nacional, discapacidad, edad, orientación sexual, información genética, condición de veterano de EE. UU. o cualquier otro estatus en la medida en que esté protegido por la ley aplicable.
Las preguntas sobre programas de igualdad de oportunidades o cumplimiento deben dirigirse a la Office of Civil Rights Compliance, 231 Famous Maroon Band Street, P.O. 6044, Mississippi State, MS 39762, (662) 325-5839.

NOTA: Si no realiza los tres segmentos en el mismo evento, incluya las diapositivas 1 a 4 al inicio de sus otras sesiones, ya que proporcionan la base general para la capacitación.

DIAPOSITIVA 2

INSTRUCCIONES

Describa el objetivo general del currículo.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 3

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva destaca las organizaciones asociadas que han trabajado conjuntamente para desarrollar materiales y organizar capacitaciones.

Este material fue desarrollado y la capacitación para instructores se proporcionó como una colaboración con el National Policy Research Center de la Universidad Estatal de Alcorn, el Southern Extension Risk Management Education Center y el Southern Rural Development Center, alojado en la Universidad Estatal de Misisipi, con financiamiento parcial del USDA.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 4

INSTRUCCIONES

Por favor, mencione a los autores principales y colaboradores de este material, así como la fuente de financiamiento a través del *Southern Rural Development Center y el National Policy Research Center en la Universidad Estatal de Alcorn.*

Mención de colaboradores

Autores Principales

Andrea' Barnes, Esquire
Mississippi Center for Justice

Gloria Bromell Tinubu, PhD
GBT Associates, LLC

Robert Zabawa, PhD
Tuskegee University

Kara Woods, PhD
Policy Analyst, The Policy Research Center, Alcorn State University

Colaboradores y Evaluadores

Conner Bailey, PhD, Professor Emeritus, Auburn University
Sam Cook, Executive Director of Forest Assets, North Carolina State University
Savi Horne, Esquire, Executive Director, Land Loss Prevention Project
Lorette Picciano, Executive Director, Rural Coalition

Servicios de Traduccion:

Erika De La O Medina, E & E Consulting

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 5

INSTRUCCIONES

Agregue la información del presentador y Preséntese.

Puede añadir sus logotipos y la declaración institucional de igualdad de oportunidades a la plantilla del folleto "***Understanding Heirs' Property Lessons".***

Tiempo: 1 minuto

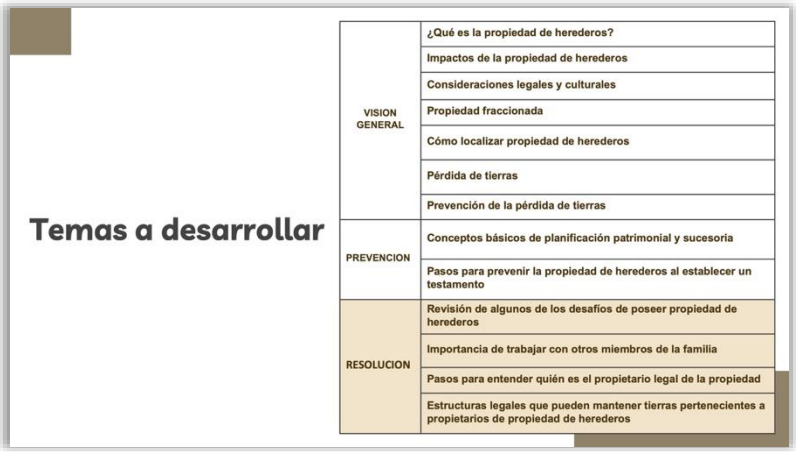
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 6

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva muestra las tres partes del plan de estudios y ofrece una vista rápida de los componentes que se abordan en cada sección.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 7

INSTRUCCIONES

Dé tiempo para que los participantes se presenten y compartan su interés en aprender sobre la propiedad de herederos.

Pida a los participantes que digan su nombre, afiliación, etc.

Posibles preguntas para guiar la conversación:

- ¿Qué lo trae a este taller?
- ¿Qué le genera curiosidad respecto a la propiedad de herederos?

Si están sentados en mesas, pida que cada persona comparta durante un máximo de un minuto. Si están en filas, pídales que formen parejas o grupos de tres para compartir.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 8

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva marca el inicio de la sección de Descripción general.

Tiempo: 1 minuto

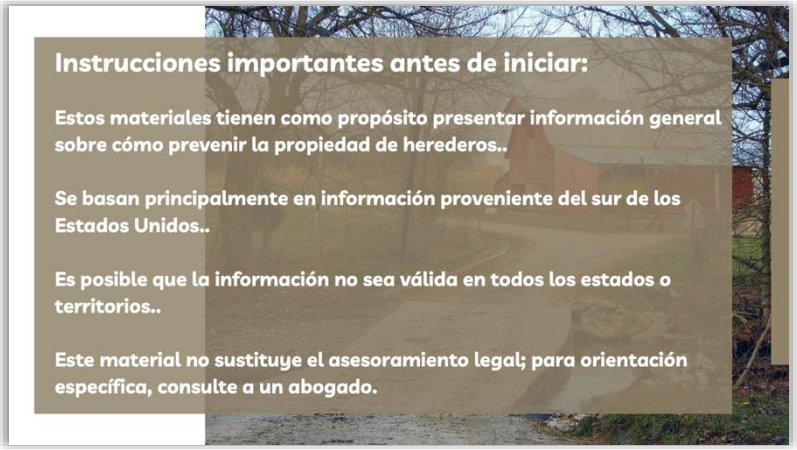
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 9

INSTRUCCIONES

Lea la declaración de responsabilidad y responda cualquier pregunta que pueda surgir.



Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 10

INSTRUCCIONES

Presente estas directrices a los participantes para garantizar que comprendan las razones por las cuales no deben compartirse historias ni preguntas de índole personal.

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

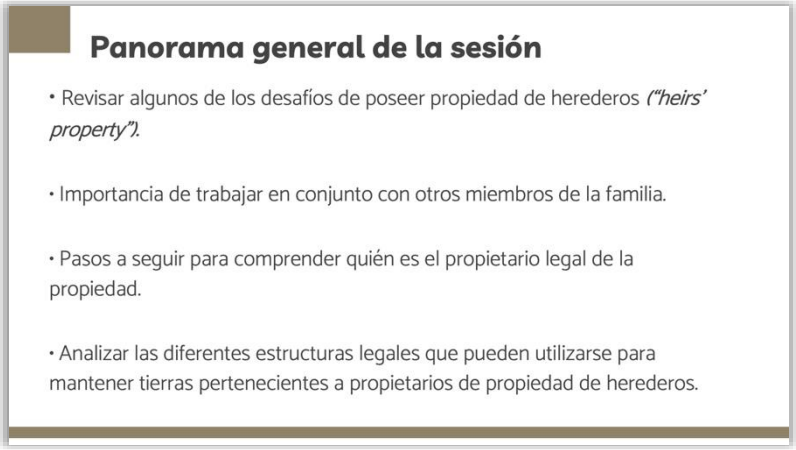
Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 11

INSTRUCCIONES

Durante esta sesión, los participantes comprenderán mejor:

- Los desafíos de la propiedad heredada ***("heirs' property"),*** así como las razones por las que algunas familias pueden optar por seguir manteniendo su tierra y sus viviendas bajo esta forma de propiedad.
- La importancia de trabajar con otros miembros de la familia para decidir la mejor manera de administrar y disfrutar su propiedad heredada.
- Los pasos necesarios en caso de que los herederos decidan convertir su propiedad heredada en otra forma legal, y las ventajas que dicho cambio podría ofrecer.
- Las diferentes estructuras legales disponibles para los propietarios de propiedad heredada, en caso de que decidan realizar un cambio.



Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

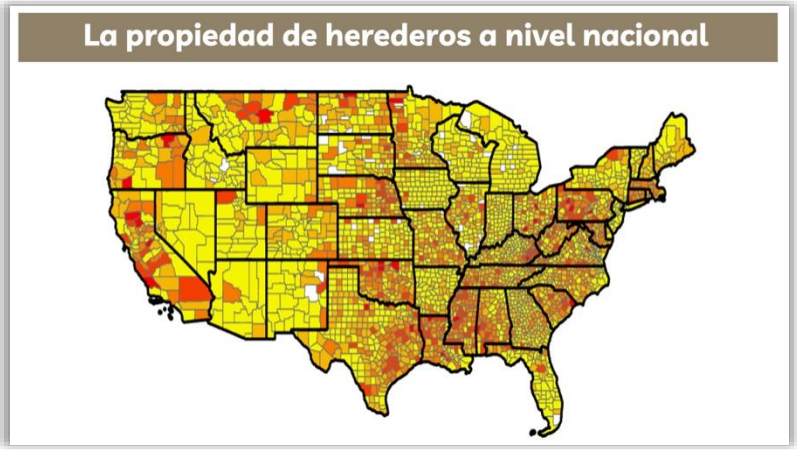
Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 12

INSTRUCCIONES

Mapa que muestra la cantidad actual de terrenos clasificados como propiedad heredada ("heirs' property") en los Estados Unidos.

Para uso exclusivamente educativo; no distribuir.



Tiempo: 2 minutos

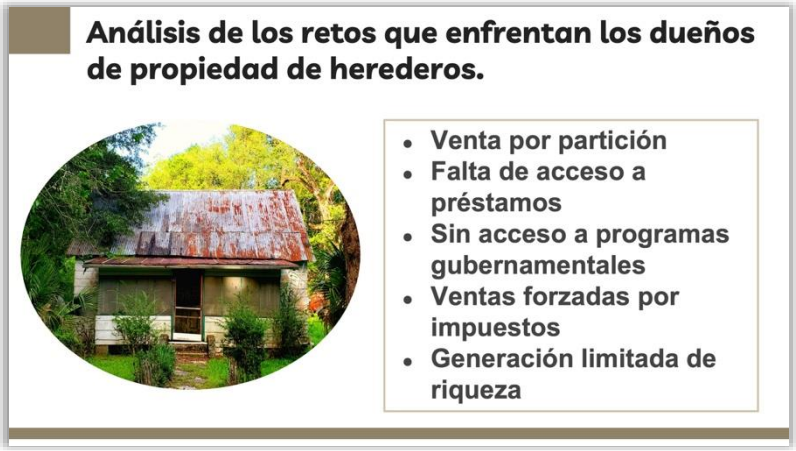
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 13

INSTRUCCIONES

Primero, haremos una revisión de los temas que han escuchado en las secciones anteriores.



Tiempo: 3 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 14

INSTRUCCIONES

En sesiones anteriores, la propiedad de herederos ***("heirs' property")*** se ha descrito como una forma de propiedad que presenta varios problemas serios. El problema que ha recibido más atención es el riesgo de que la familia pierda la propiedad debido a una venta ordenada por un tribunal, conocida como "venta por partición".

Dos tipos de acciones de partición:

Tiempo: 7 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

- **Partición en especie *(partition in kind)***: La tierra se divide según el porcentaje de propiedad que corresponde a cada heredero. Esto puede ocurrir cuando: Toda la tierra es similar en calidad y valor; El número de herederos es pequeño;
  Los herederos están de acuerdo sobre cómo dividir la tierra.
  Los herederos que participen en una partición voluntaria deben consultar con las oficinas gubernamentales locales correspondientes para asegurarse de seguir todos los procedimientos necesarios, y también deben hablar con un abogado para garantizar que todos los documentos se presenten correctamente.

- **Partición por venta *(partition by sale):*** La propiedad se vende y las ganancias se dividen entre los herederos según sus respectivas participaciones. Algunos tipos de propiedad (por ejemplo, una casa) no pueden dividirse fácilmente en especie.

DIAPOSITIVA 14

INSTRUCCIONES

Los herederos pueden estar de acuerdo en que la partición por venta es la mejor manera de dividir la propiedad, o un solo heredero (o quien compre su participación) puede forzar la venta al resto de la familia. Existen numerosos casos en los que un tercero —como un desarrollador inmobiliario— compra la parte de un heredero y luego acude al tribunal local para exigir que la propiedad se venda y se distribuyan las ganancias. (Este fue el caso de la familia Lewis en el video de **VICE** que vimos durante la sección de "prevención" de esta capacitación.) Históricamente, estas ventas a menudo terminaban en subastas en las escalinatas del juzgado, donde la propiedad se vendía por mucho menos de su valor real. Con la aprobación de la Ley Uniforme de Partición de Propiedad Heredada ***(Uniform Partition of Heirs Property Act),*** de la cual hablaremos a continuación, los defensores esperan que esta situación haya cambiado.

DIAPOSITIVA 15

INSTRUCCIONES

Durante décadas, las leyes estatales de partición contribuyeron a una pérdida de tierras generalizada y devastadora entre familias que poseían terrenos como copropietarios en común. Como resultado de demandas colectivas y de la publicación de un artículo que expuso abusos en los procesos de partición, se formó un grupo de trabajo para iniciar esfuerzos de reforma de la ley de partición. Las próximas diapositivas ofrecen una visión general de lo que esto significa para los propietarios de propiedad heredada.

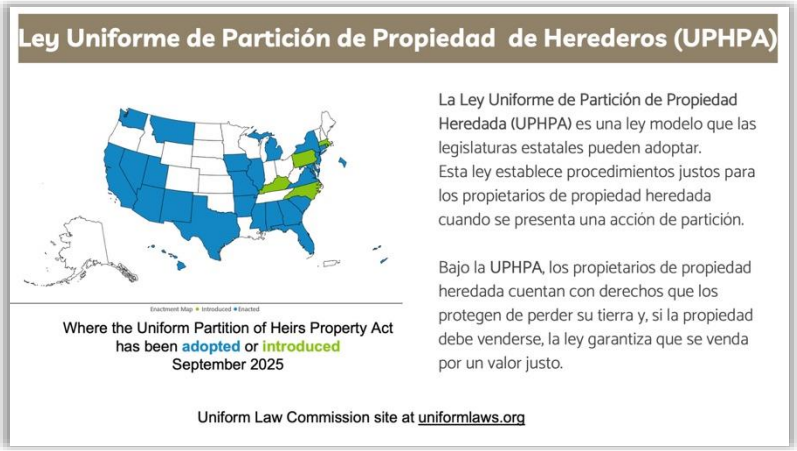
Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 16

INSTRUCCIONES



La Sección de Bienes Raíces, Fideicomisos y Sucesiones de la *American Bar Association (ABA)* formó un grupo de trabajo y presentó una propuesta en 2006 a la *Uniform Law Commission.* La *Uniform Law Commission,* también conocida como la Conferencia Nacional de Comisionados sobre Leyes Estatales Uniformes, trabajó en el desarrollo de un estatuto modelo estatal para abordar las leyes de partición. La *Uniform Law Commission* aprobó la Ley Uniforme de Partición de Propiedad de Herederos (UPHPA) en el verano de 2010.

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

NOTA: Es importante señalar que esta ley uniforme no entra en vigor hasta que es adoptada por la legislatura estatal. Este es un mapa de los estados que han promulgado la Ley Uniforme de Partición de Propiedad de Herederos, mostrados en azul.

NOTA: También se muestran los estados donde la UPHPA fue introducida, indicados en verde.

DIAPOSITIVA 17

INSTRUCCIONES

Asegúrese de enfatizar que, para que su audiencia comprenda cómo la **UPHPA** puede ayudar a resolver su problema de propiedad heredada, es fundamental hablar con un abogado autorizado para ejercer en el estado donde se encuentra la tierra (bien inmueble).

Puntos a tratar:

- Las reglas éticas relacionadas con la representación de una familia completa o de uno o varios de sus miembros.
- Si la **UPHPA** ha sido promulgada en su estado y, de no ser así, cómo se rigen las leyes de propiedad heredada en ese estado.
- Cómo la **UPHPA** u otras leyes aplicables de bienes raíces pueden ayudar a resolver su problema de propiedad heredada.

Tiempo: 1 minuto

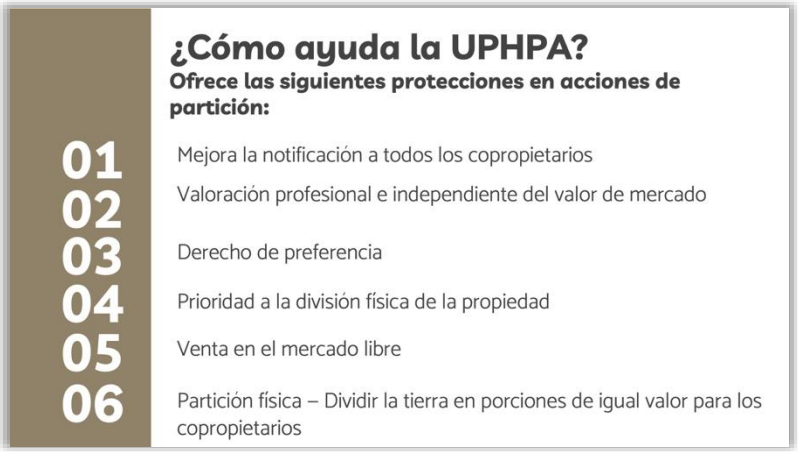
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 18

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva ofrece una vista general de las protecciones específicas incluidas. Las diapositivas siguientes explican cada una con más detalle.



Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 19

INSTRUCCIONES

El nuevo procedimiento de venta está diseñado para reflejar los métodos tradicionales que utilizan los agentes de bienes raíces al comercializar propiedades, y proporciona una notificación mejorada respecto a la venta por partición.

Además de enviar aviso de la presentación de una acción de partición a todos los herederos localizables, el demandante debe colocar un letrero visible en la propiedad heredada.

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

El letrero debe:

- Indicar que se ha iniciado una acción de partición.
- Incluir el nombre y la dirección del tribunal.

El tribunal también puede exigir que el demandante incluya en el letrero el nombre del demandante y el de cualquier copropietario conocido.

Fuente: The Uniform Partition of Heirs Property Act, Section 4: Service; Notice by Posting.

DIAPOSITIVA 20

INSTRUCCIONES

Los copropietarios pueden ponerse de acuerdo sobre el valor de la propiedad. Sin embargo, si no todos los copropietarios están de acuerdo en el valor, el tribunal ordenará que un tasador de bienes raíces independiente y con licencia determine el valor justo de mercado de la propiedad.

Fuente: Uniform Partition of Heirs Property Act, Section 6. Determination of Value.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 21

INSTRUCCIONES

La disposición de Derecho de preferencia u Opción de Compra permite que un copropietario que no haya solicitado una partición por venta pueda adquirir la propiedad.

Cualquier copropietario que no solicite la partición por venta puede comprar la participación de los copropietarios que sí pidieron al tribunal una venta.

Si dos o más copropietarios desean comprar la propiedad, el tribunal dividirá la participación del vendedor entre los compradores según sus porcentajes actuales de propiedad.

Fuente: Uniform Partition of Heirs Property Act, Section 7. Co-tenant Buyout.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 22

INSTRUCCIONES

Un copropietario puede elegir que su parte de la propiedad se le adjudique en especie, es decir, que el tribunal divida la propiedad en parcelas físicamente distintas y con títulos separados.
La UPHPA exige que el tribunal determine si una partición en especie es apropiada cuando:
• un copropietario solicita dividir la propiedad en especie, o
• ningún copropietario decide comprar las participaciones del copropietario que pidió la venta de la propiedad. Existe una preferencia por dividir la propiedad en especie, a menos que el tribunal, aplicando la prueba de la "totalidad de las circunstancias" y considerando factores económicos y no económicos, determine que una partición en especie resultaría en un perjuicio manifiesto para el grupo de copropietarios.

Prioridad a la división física de la propiedad

Si ningún copropietario decide comprar las participaciones del copropietario que solicitó al tribunal la venta de la propiedad, o si existe un copropietario que ha solicitado una partición en especie, el tribunal debe aplicar la prueba de la "totalidad de las circunstancias" para determinar si una partición en especie es apropiada, considerando:

- Factores económicos, como el valor total de la tierra comparado con su valor si se divide en parcelas.
- El apego sentimental a la propiedad.
- El uso legítimo de la tierra (por ejemplo, residir en ella).
- El pago de impuestos sobre la propiedad, mantenimiento y otros gastos asociados con la tierra

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Factor económico: El valor justo de mercado total de las parcelas resultantes sería materialmente menor que el valor de la propiedad si se vendiera como un todo.

Factores no económicos considerados por el tribunal:

- Apego sentimental a la tierra.
- Uso legítimo de la propiedad (por ejemplo, residir en ella).
- Pago de impuestos sobre la propiedad, mantenimiento y otros gastos relacionados con la tierra.

Fuente: Uniform Partition of Heirs Property Act, Section. 9. Considerations for Partition in Kind.

DIAPOSITIVA 23

INSTRUCCIONES

Si la propiedad debe venderse, debe ser listada con un agente de bienes raíces con licencia para su venta a un precio no inferior al valor determinado por el tribunal y por un período de tiempo razonable. Si existe otro método que pueda producir un mejor precio, el tribunal puede eximir el procedimiento de venta en el mercado abierto.

Fuente: Uniform Partition of Heirs Property Act, Section 10. Open-Market Sale, Sealed Bids, or Auction.

Tiempo: 1 minuto

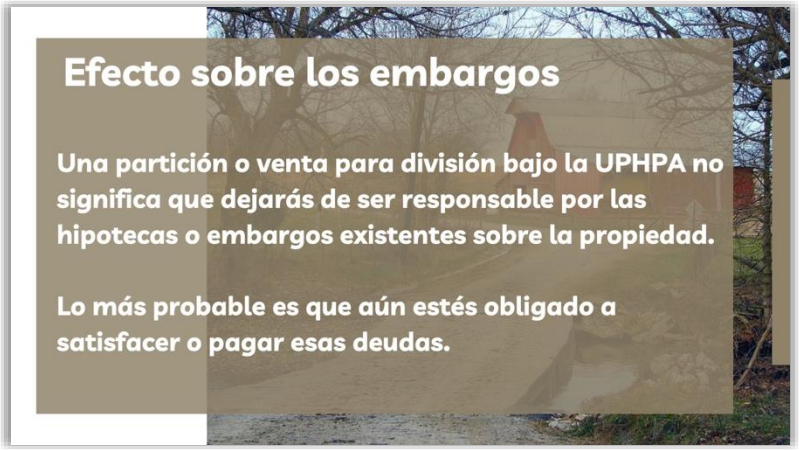
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 24

INSTRUCCIONES

Esto es importante que los participantes lo comprendan.



Lenguaje legal según el Código de Alabama:

"Una partición, venta u otra disposición de la propiedad conforme a este capítulo no afectará ni desplazará una hipoteca otro embargo sobre la propiedad, y no afectará ni desplazará las obligaciones de cualquier persona que sea parte de la hipoteca u otro embargo, o que esté obligada por cualquier pagaré u otro acuerdo garantizado por la hipoteca u otro embargo."

Ala. Code 35-6A-12

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 25

INSTRUCCIONES

Esto es importante que los participantes lo comprendan.

Lenguaje legal según el Código de Alabama:

"Una partición, venta u otra disposición de la propiedad conforme a este capítulo no afectará ni desplazará una hipoteca otro embargo sobre la propiedad, y no afectará ni desplazará las obligaciones de cualquier persona que sea parte de la hipoteca u otro embargo, o que esté obligada por cualquier pagaré u otro acuerdo garantizado por la hipoteca u otro embargo."

Ala. Code 35-6A-12

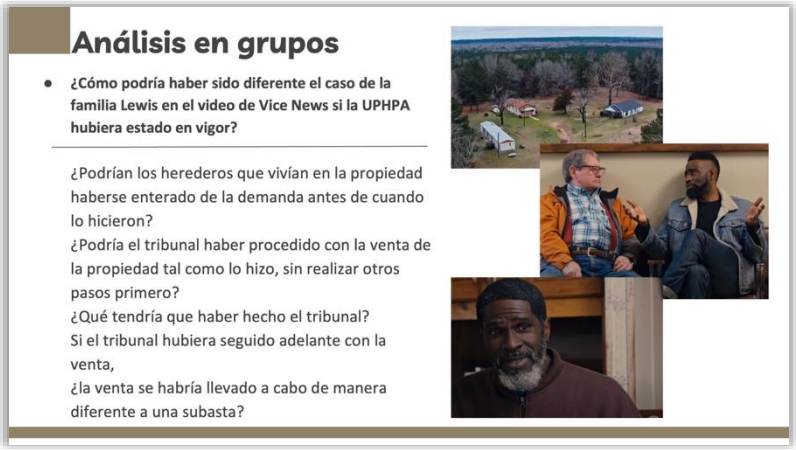
Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 26

INSTRUCCIONES



Recordatorio sobre los hechos de la historia de la familia Lewis:

La familia Lewis era propietaria de 480 acres en Luisiana desde finales de 1800. Había múltiples herederos, no todos en contacto. Algunos miembros de la familia vivían en la propiedad; muchos habían criado allí a sus hijos. Gran parte de la familia estaba dispersa, en Nueva York y otros lugares. La familia que vivía en la tierra no sabía que los herederos podían vender sus intereses a personas ajenas a la familia.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Un desarrollador maderero logró comprar aproximadamente el 20% de las participaciones familiares a herederos lejanos y presentó una acción de partición en el tribunal local de Luisiana, solicitando que el tribunal vendiera la propiedad para obtener el valor de sus acciones.
El "aviso" proporcionado por el tribunal fue solo en un periódico local; no se entregó ningún aviso de la demanda de partición en la propiedad ni a los herederos que vivían en ella.

Finalmente, la propiedad se vendió en subasta por $550,000. (La historia de VICE no indicó si el desarrollador maderero fue quien ofertó en la subasta, pero sí terminó siendo dueño de toda la tierra).

DIAPOSITIVA 26

INSTRUCCIONES

Preguntas para discusión:

Si la Ley Uniforme de Partición de Propiedad de Herederos (UPHPA) hubiera estado vigente en Luisiana:

1. ¿Podrían los herederos que vivían en la propiedad haberse enterado de la demanda antes de cuando lo hicieron?
   - Sí. Se habría dado un mejor aviso a todos los copropietarios, incluyendo la colocación de un letrero con el aviso en la propiedad.
2. ¿Podría el tribunal haber procedido con la venta de la propiedad tal como lo hizo, sin realizar otros pasos primero? ¿Qué tendría que haber hecho el tribunal?
   - No. Los miembros de la familia que no presentaron la acción habrían tenido el derecho a comprar las participaciones de quienes querían vender.
3. Si el tribunal hubiera seguido adelante con una venta, ¿la venta se habría llevado a cabo de manera diferente a una subasta?
   - Sí. La propiedad habría sido evaluada para determinar su valor justo de mercado. Luego habría sido vendida por un corredor imparcial en el mercado abierto, en lugar de una subasta.

DIAPOSITIVA 27

INSTRUCCIONES

Otros desafíos de poseer tierras como propiedad de herederos incluyen:

- Los propietarios de propiedad de herederos también pueden perder sus tierras mediante ventas por impuestos si los impuestos sobre la propiedad no se pagan a tiempo. Esto ha ocurrido con frecuencia porque puede haber confusión sobre quién es responsable de pagar los impuestos, y muchas personas no entienden que tienen derechos legales para recuperar la propiedad dentro de un período determinado, incluso si el gobierno la ha tomado.

Tiempo: 4 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

- La falta de disposición de bancos y otros prestamistas a aceptar propiedad de herederos como garantía para un préstamo, debido a que no está claro quién es el dueño legal. Como resultado, los propietarios de propiedad de herederos no pueden usar la tierra como garantía para obtener préstamos de bajo interés para iniciar un negocio, pagar estudios o incluso construir una casa en la tierra. Esto limita la capacidad de las familias para generar riqueza intergeneracional. Las investigaciones han demostrado que los afroamericanos han tenido menos éxito en construir riqueza entre generaciones, y la propiedad de herederos es una de las razones.

- Capital muerto, un término económico que se refiere a propiedad que se posee de manera informal, no está legalmente reconocida y no puede convertirse en capital financiero. Es decir, se tiene la carga de la propiedad, pero no el beneficio.

- Incapacidad para participar en programas gubernamentales que podrían ayudar en las tierras.

DIAPOSITIVA 27

INSTRUCCIONES

- Por ejemplo, para participar en la mayoría de los programas del USDA, los agricultores deben obtener un "número de tierras" de la Agencia de Servicios Agrícolas del USDA. Debido a que se debe demostrar propiedad clara de la tierra para obtener ese número, muchos propietarios de propiedad de herederos quedaron excluidos. Esto cambió recientemente (ver la siguiente diapositiva).

DIAPOSITIVA 28

INSTRUCCIONES

Avances:

- Agencia de Servicios Agrícolas (FSA) del USDA: Ha emitido nuevas directrices que enumeran documentación alternativa que los propietarios de propiedad de herederos pueden usar para demostrar que están a cargo de la operación agrícola y así obtener un número de finca. Sin embargo, los propietarios de propiedad de herederos generalmente no pueden recibir ayuda de los programas del USDA diseñados para asistir a propietarios de viviendas, porque no tienen un título claro de sus casas.

- FEMA:Solo muy recientemente el gobierno federal ha cambiado sus políticas para que los propietarios de propiedad de herederos puedan recibir asistencia de emergencia después de un huracán u otro desastre natural. Para quienes tienen propiedad de herederos y necesitan asistencia de emergencia, FEMA y los estados han ampliado recientemente los criterios de elegibilidad para recibir ayuda por desastre. Los propietarios de propiedad de herederos pueden certificar que son dueños de la propiedad dañada.

Tiempo: 5 minuto

Materiales: Guidance for Heirs' Property Operators Participating in Farm Service Agency (FSA) Programs. Fact Sheet.

Update to FEMA's Individual Assistance Program and Policy Guide, Version 1.1

FEMA Makes Changes to Individual Assistance Policies to Advance Equity for Disaster Survivors

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 28

INSTRUCCIONES

Fuentes:

Guidance for Heirs' Property Operators Participating in Farm Service Agency (FSA) Programs. Fact Sheet, July 2020. Available at: https://www.fsa.usda.gov/Assets/USDA-FSA-Public/usdafiles/FactSheets/guidance_heirs_property_operators_participating_in_fsa_programs-factsheet.pdf

Update to FEMA's Individual Assistance Program and Policy Guide, Version 1.1 available at: https://www.fema.gov/sites/default/files/documents/fema_updated-iappg-version-1.1.pdf

FEMA Makes Changes to Individual Assistance Policies to Advance Equity for Disaster Survivors available at: https://www.fema.gov/press-release/20210902/fema-makes-changes-individual-assistance-policies-advance-equity-disaster#:~:text=FEMA%20is%20amending%20its%20current,the%20survivor's%20home%20before%20the

DIAPOSITIVA 29

INSTRUCCIONES

Utilice este tiempo para responder cualquier pregunta de la sección anterior.

Tiempo: 10 minutos

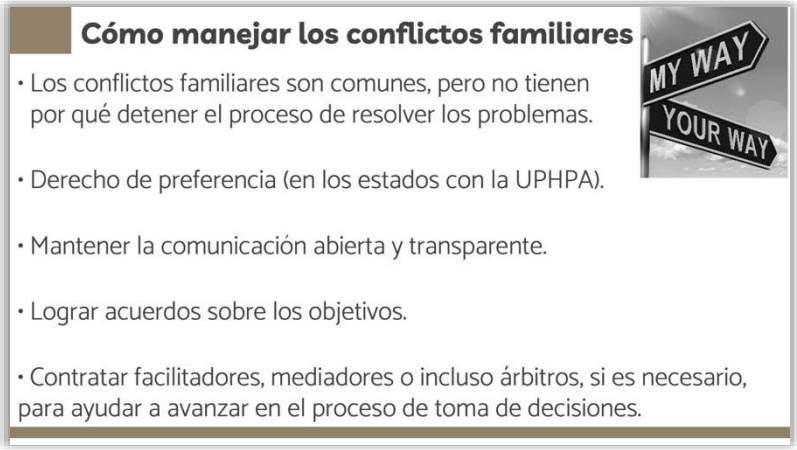
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 30

INSTRUCCIONES

Conflicto: Los conflictos y desacuerdos familiares son comunes al resolver temas relacionados con la propiedad de herederos. Sin embargo, no deberían impedir que las familias sigan avanzando.



La comunicación y la transparencia dentro de la familia serán fundamentales. ¿Hay alguien en la familia que pueda liderar este proceso como un proyecto? ¿Eres tú esa persona?

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Las familias necesitarán conversar juntas sobre estos puntos importantes:

- Hablar abiertamente sobre los problemas.
- Entender la propiedad como un recurso, una posible fuente de riqueza y un bien de importancia cultural.
- Determinar cómo manejar los conflictos que inevitablemente surgirán; todo esto deberá discutirse en familia.

Los miembros de la familia deben decidir cómo mantenerse en contacto, ya que el proceso de resolver una propiedad de herederos suele ser largo y complicado. Surgirán preguntas y será necesario dialogar. Habrá muchas conversaciones individuales, pero también puede ser necesaria una reunión familiar donde todos puedan trabajar los temas juntos.

En algunos casos, puede ser útil considerar el uso de facilitadores o mediadores (o incluso árbitros) para ayudar a que las conversaciones sean productivas. Algunas organizaciones no gubernamentales que se enfocan en propiedad de herederos pueden ser una fuente valiosa para identificar facilitadores o mediadores que trabajen con usted y su familia.

DIAPOSITIVA 30

INSTRUCCIONES

Facilitadores: Son personas neutrales cuya función es ayudar a un grupo a dialogar, asegurando que todos puedan participar por igual y que la conversación avance hacia una decisión o resolución.
Incluso cuando no hay conflicto, contar con una persona neutral y capacitada fuera de la familia puede ayudar enormemente: facilita las conversaciones, asegura que todos los copropietarios se sientan con voz y mantiene al grupo enfocado.

Mediadores: Al igual que los facilitadores, son terceros neutrales que ayudan a guiar conversaciones orientadas a resolver disputas. No toman decisiones; su función es facilitar el diálogo, asegurarse de que todas las partes sean escuchadas y comprendidas, identificar intereses y ayudar a las partes a llegar a un acuerdo.

Usar un facilitador o mediador puede ser ventajoso por varias razones:

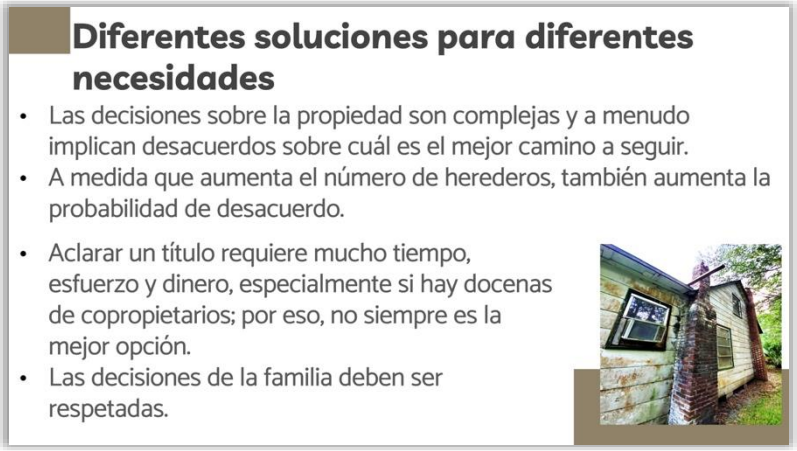
- La responsabilidad de asegurar que la conversación ocurra recae en un tercero neutral.
- Suele ser más económico que no hacer nada (lo cual genera sus propios problemas) o que ir a la corte.
- Puede elegirse a un profesional con conocimiento profundo sobre propiedad de herederos, aunque no es estrictamente necesario, ya que su función no es decidir sino ayudar a la familia a llegar a acuerdos.

Arbitraje: Al igual que la mediación, es un proceso de resolución de disputas. El árbitro es neutral como un facilitador o mediador, pero sí toma una decisión. Su papel es similar al de un juez, pero a diferencia de un juez, las partes eligen al árbitro, lo que permite seleccionar a alguien con experiencia en el tema. Las partes presentan su "caso", de manera similar a un litigio en la corte, y luego el árbitro toma una decisión que todas las partes acuerdan de antemano respetar.

DIAPOSITIVA 31

INSTRUCCIONES

Debido a estos desafíos, el consejo más común que reciben los propietarios de propiedad de herederos es que deben cambiar la forma en que la propiedad está registrada. Sin embargo, los propietarios de propiedad de herederos pueden decidir que no es necesario hacer ningún cambio.



A continuación, se presentan aspectos importantes que las familias deben considerar al decidir si cambiar o no la forma en que se mantiene la propiedad de herederos.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Resolver una propiedad de herederos requiere mucho tiempo, esfuerzo y dinero para identificar a todos los posibles herederos, obtener un acuerdo unánime sobre qué hacer y contratar a un abogado para cambiar el estatus legal de la propiedad. Si han pasado muchas generaciones desde que murió el propietario original, puede haber cientos de herederos, algunos de los cuales se han mudado, ya no están en contacto con la familia y quizá ni siquiera saben que son propietarios de una parte de la propiedad de herederos.

Aun así, estas personas tienen los mismos derechos de propiedad que quienes viven en la tierra y pagan los impuestos. Debido a que la propiedad es tan compleja y los miembros de la familia pueden tener opiniones muy distintas sobre qué hacer con ella, puede haber ventajas en cambiar la forma de propiedad o incluso, en algunos casos, vender la propiedad (incluyendo venderla a un subconjunto de herederos que estén más interesados o emocionalmente vinculados a la tierra).

También puede darse el caso de que haya un número relativamente pequeño de herederos, que se lleven bien y que estén de acuerdo sobre cómo debe usarse la propiedad. En ese escenario, dejar la propiedad como propiedad de herederos, al menos para esta generación, puede funcionar.

DIAPOSITIVA 31

INSTRUCCIONES

Sin embargo, a medida que aumenta el número de herederos y se incorporan diferentes generaciones y ramas familiares, la probabilidad de desacuerdos crece. En ese punto, cambiar la propiedad a un estatus legal distinto podría tener sentido.

Algunos estudios de caso ilustran las complejas dinámicas familiares asociados con la propiedad de herederos. Estos estudios provienen de investigaciones realizadas en zonas rurales de Alabama por Janice Dyer, de la Universidad de Auburn.

DIAPOSITIVA 32

INSTRUCCIONES

Usando voluntarios entre los participantes o miembros del equipo de capacitación, representen la "Primera reunión de la familia" (First Meeting of the Family Skit).

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Cuatro copias del guion "First Meeting of the Family Skit"

Opcional: Pueden reproducir el video ***"Pappa's Land",*** disponible en la siguiente página web:

https://srdc.msstate.edu/heir_property/understanding-heirs-property-curriculum

DIAPOSITIVA 33

INSTRUCCIONES

Los siguientes tres estudios de caso ofrecen una idea de por qué las familias pueden tomar decisiones distintas respecto a su propiedad de herederos.

Analizaremos los riesgos y las estrategias de resolución para cada uno.

Tiempo: 2 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 34

INSTRUCCIONES

Lea o resuma el estudio de caso.

Darleen y 34 familiares heredaron cada uno una parte de 20 acres de propiedad comprada por los antepasados de Darleen. Los tres intereses más grandes están en manos de primos que tienen más de 80 años y que, entre los tres, tienen 12 hijos. Nadie vive actualmente en la propiedad, pero la familia usa la casa con regularidad para reuniones familiares y retiros.

Tiempo: 6 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Aunque en este momento no existe ninguna amenaza de desarrollo y todos los intereses están en manos de los 35 miembros de la familia, Darleen quiere aclarar el título antes de que los tres primos mayores fallezcan, lo que fragmentaría aún más la propiedad y haría que la resolución fuera más difícil. Ella está organizando la próxima reunión familiar con la esperanza de que todos los copropietarios asistan y así iniciar el proceso para aclarar el título. La lección aquí es que el tiempo es esencial cuando los parientes mayores poseen grandes intereses que se dividirán aún más cuando fallezcan.

DIAPOSITIVA 35

INSTRUCCIONES

Lea o resuma el estudio de caso.

Existen tanto alegrías como costos asociados con la propiedad colectiva de la tierra familiar.

Por ejemplo, Gwen regresó a la tierra familiar para cuidar a su madre enferma. La condición de su casa está deteriorándose y no es elegible para programas de préstamos gubernamentales que podrían brindarle ayuda.

Tiempo: 6 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

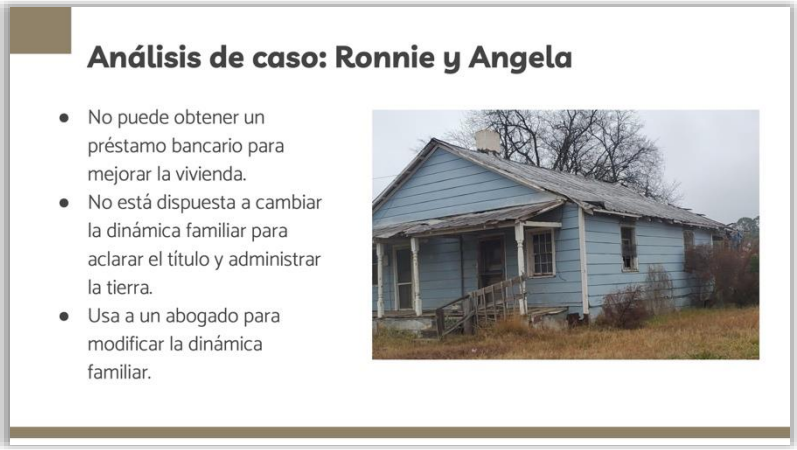
Gwen cuenta que su abuelo "lo arregló" para que los 102 acres de propiedad de herederos no pudieran venderse, lo que significa que la tierra no se dividió entre herederos individuales, sino que se transfirió a toda la familia con el entendimiento de que debía mantenerse unida. Tomar decisiones sobre qué hacer con la tierra ha generado tensiones familiares. Por ejemplo, un miembro de la familia decidió por su cuenta vender madera del terreno y quedarse con las ganancias en lugar de compartirlas con los demás herederos.

En otro caso, un familiar quiso construir una cerca alrededor de su casa, pero otros herederos se opusieron. Es difícil administrar y mantener la propiedad y, al mismo tiempo, cumplir el deseo de los abuelos de Gwen de que la tierra permanezca en la familia, especialmente cuando la propiedad sigue siendo compartida por tantas personas que deben ponerse de acuerdo en todo.

Una posible solución sería que los copropietarios acordaran transferir la propiedad a una entidad, como un fideicomiso o una LLC, y establecer cómo se tomarán decisiones y cómo se administrará la tierra en nombre de la familia. (O podrían firmar un acuerdo de copropiedad como tenants-in-common. (Hablaremos de estas entidades más adelante.) Hacer esto requeriría que los miembros de la familia dialoguen y lleguen a acuerdos sobre cómo manejar y mantener la tierra para beneficio de todos.

DIAPOSITIVA 36

INSTRUCCIONES



Lea o resuma el estudio de caso.

Ronnie y su esposa, Angela, junto con otros miembros de la familia, viven en casas ubicadas en un terreno que heredaron como propiedad de herederos. Todos contribuyen para pagar los impuestos sobre la propiedad. Ronnie y Angela tienen ingresos suficientes para calificar para construir una casa nueva si tuvieran el título claro. Sin embargo, a pesar de los esfuerzos de un organizador de vivienda en la zona, decidieron no dar ese paso, pues no querían hacer nada que pudiera "alterar la paz" o afectar las relaciones familiares cercanas que existen. Para superar esta barrera, Ronnie y Angela solicitan la ayuda de su abogado para determinar la mejor manera de proceder.

Tiempo: 6 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

El abogado, actuando como una parte neutral ajena a la dinámica familiar, envía una carta de notificación informando a los copropietarios de su interés en la propiedad y explicando que un miembro anónimo de la familia busca aclarar el título, así como los beneficios que esto tendría para los propietarios, ya que permitiría mejorar la tierra.

Esto prepara el camino para que Ronnie y Angela involucren a otros familiares o, si fuera necesario, para que sus intereses sean comprados directamente sin generar conflicto. Una carta con membrete legal puede tener un gran impacto. Al permitir que el abogado inicie la conversación, Ronnie y Angela evitan posibles tensiones y el abogado puede explicar la situación sin la carga del contexto interpersonal. Además, esto abre la puerta para que Ronnie y Angela comiencen la construcción de su nueva casa.

DIAPOSITIVA 37

INSTRUCCIONES

Entendiendo que algunas familias elegirán continuar siendo dueñas de su propiedad como propiedad de herederos, el resto de esta presentación se enfocará en cómo los propietarios de este tipo de propiedad pueden avanzar para resolver los problemas asociados, y así superar algunas de las limitaciones conocidas que dificultan usar, administrar y generar riqueza a partir de su tierra.

Tiempo: 4 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

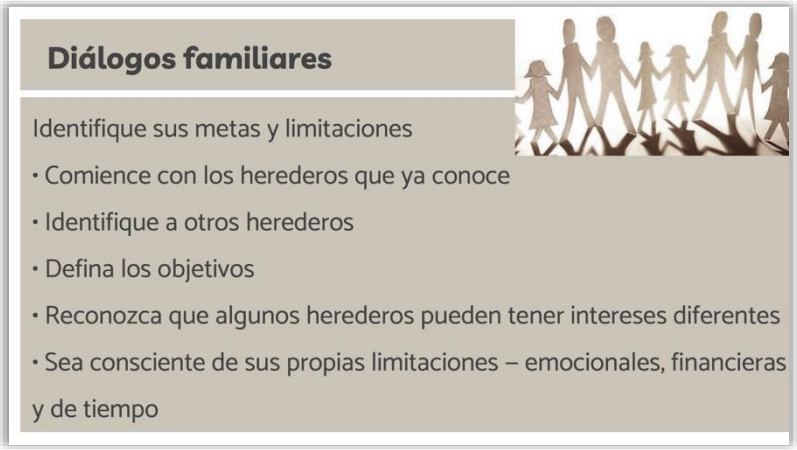
Resolver los problemas de la propiedad de herederos requiere tiempo y paciencia. En última instancia, será necesario identificar a todas las personas herederas, llegar a un acuerdo familiar sobre qué hacer con la tierra y aclarar el título para que la propiedad quede bajo el control de la generación actual.

En esta sección hablaremos sobre algunos temas generales, y luego discutiremos cómo reunir la mayor cantidad de información posible antes de buscar ayuda legal.

DIAPOSITIVA 38

INSTRUCCIONES

Conversaciones familiares:
En última instancia, todos o la mayoría de los herederos de la propiedad tendrán que llegar a un acuerdo sobre qué hacer con la tierra. Antes de conversar con otros miembros de la familia sobre sus metas y limitaciones, es importante que primero entiendas tus propias metas y limitaciones.



Tiempo: 8 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

¿Cuáles son tus metas?
¿Quieres seguir siendo propietario?
¿Quieres asegurarte de que la tierra permanezca en la familia?
¿Planeas mejorar el valor económico de la propiedad?

¿Cuáles son tus limitaciones?
¿Cuánto tiempo y dinero estás dispuesto a invertir?
¿Qué hay de tus límites emocionales?
La dinámica familiar puede ser complicada, especialmente cuando se trata de bienes compartidos.
¿Hay familiares con los que no puedes trabajar bien o con quienes prefieres no involucrarte?

Conocer tus metas y limitaciones es fundamental y debe guiar cualquier estrategia que decidas seguir. También puede ser útil revisarlas si las cosas se complican y necesitas decidir si continuar con la estrategia que desarrollaste.

Una vez que tengas claras tus propias metas y límites, el siguiente paso es comunicarte con otros miembros de la familia. Identificar a los herederos es un primer paso importante. Luego pueden comenzar a hablar sobre metas comunes. Tener metas claras para enfrentar los desafíos de poseer tierra como propiedad de herederos es esencial para desarrollar una estrategia que lleve a un acuerdo familiar y, con suerte, a resolver los problemas del título (es decir, poner el título a nombre de los propietarios actuales).

DIAPOSITIVA 38

INSTRUCCIONES

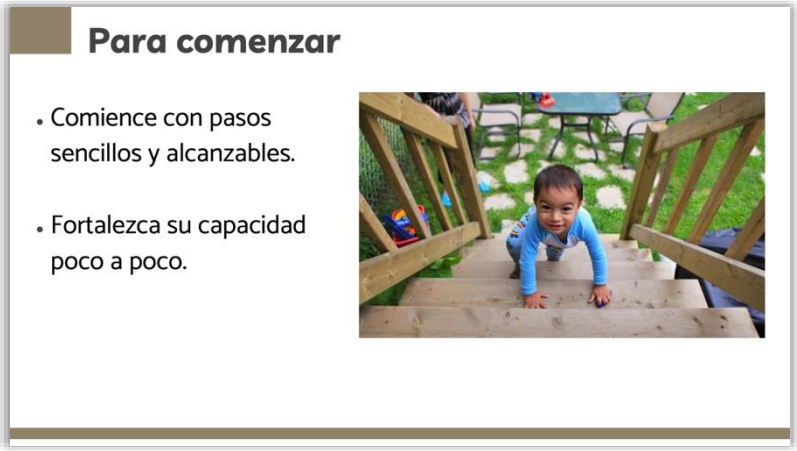
Las metas pueden variar según tus circunstancias. Pueden incluir:

- Determinar cómo calificar para programas del USDA u otros programas agrícolas o de conservación,
- Asegurar que la familia siempre tenga un lugar donde vivir,
- simplemente cuidar la misma tierra que cuidaron tus antepasados.

Es importante discutir todas las metas de todos los herederos, porque pueden no ser las mismas e incluso pueden entrar en conflicto. Algunos herederos pueden no tener interés en la propiedad y no querer la carga de ser propietarios. Otros pueden necesitar dinero y estar dispuestos a vender su parte a otros. (Esto, por supuesto, puede ser un problema si la persona interesada en comprar no es miembro de la familia.)

DIAPOSITIVA 39

INSTRUCCIONES



Cómo empezar: A menudo, cuando una familia decide cambiar el estatus legal de su propiedad de herederos, una sola persona termina liderando el proceso. Tal vez esa persona seas tú. Estás motivado por la meta —o conjunto de metas— que has establecido. Conoces tus limitaciones y sientes que los desafíos que vienen pueden superarse. Ahora vamos a hablar sobre cómo avanzar.

Resolver los problemas de la propiedad de herederos puede resultar abrumador. Esta presentación incluirá mucha información, pero no podrás actuar sobre todo al mismo tiempo. EMPIEZA EN PEQUEÑO.

Y no pospongas las cosas solo porque no sabes por dónde comenzar. EMPIEZA EN PEQUEÑO.

Tiempo: 3 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 40

INSTRUCCIONES

Uno de los primeros pasos que la familia debe tomar para resolver los problemas de propiedad de herederos es identificar a todas las personas herederas que tienen un interés en la tierra, desde quien compró originalmente la propiedad hasta el miembro más joven de la familia.
Si solo están involucradas una o dos generaciones, esta puede ser una tarea relativamente sencilla y quizá puedas dibujar el árbol genealógico basándote en tu propio conocimiento personal.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Crear un árbol genealógico

Pero imagina que la propiedad fue comprada por un antepasado tres o cuatro generaciones atrás. Podría haber cientos de herederos, incluidos muchos cuyo paradero —o incluso existencia— puede no ser conocido. Suena abrumador, y ciertamente complica las cosas. Pero no es imposible, y existen maneras de demostrar ante un tribunal que se hicieron esfuerzos honestos para identificar a todas las personas herederas.
Un tribunal puede permitir presentar una declaración jurada de herederos (heirship affidavit), en la cual la familia muestra la información que sí tiene sobre los herederos y demuestra que realizó una búsqueda diligente de quienes faltan.

Haz lo mejor que puedas y mantén registros de todos tus esfuerzos. Consulta Biblias familiares, certificados de nacimiento y defunción, o utiliza los diversos sitios web de genealogía disponibles.
Otros recursos útiles para crear el árbol genealógico incluyen: cementerios, obituarios, Biblias familiares y redes sociales. Asegúrate de incluir fechas de nacimiento y muerte, y si una persona falleció con o sin testamento.

DIAPOSITIVA 40

INSTRUCCIONES

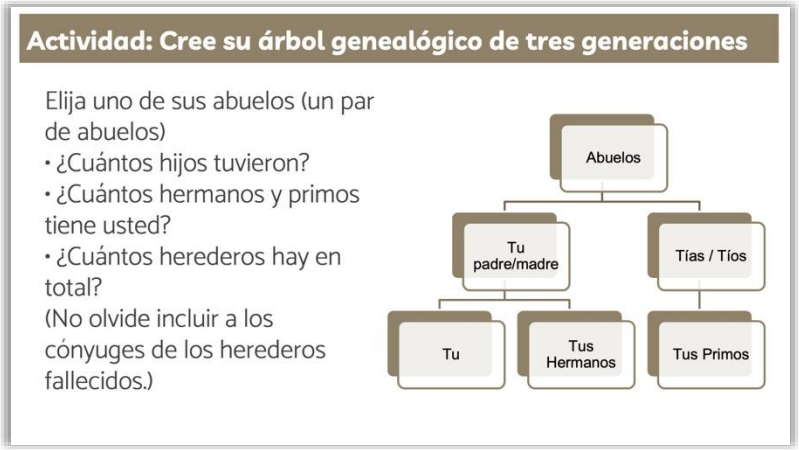
Habla con los miembros de la familia, incluidos aquellos a quienes estás conociendo por primera vez. Explícales lo que estás haciendo y por qué, y pregúntales qué desean hacer ellos. Usa estas conversaciones para construir un consenso, o al menos un entendimiento común de que algo debe hacerse.

Crear un árbol genealógico implica desarrollar una lista de todos los miembros de la familia, sus fechas de nacimiento y muerte, si se casaron, si se divorciaron, si se divorciaron y luego se volvieron a casar, y si tuvieron hijos de esos matrimonios (o fuera de ellos). Para quienes están vivos, anota su información de contacto (números de teléfono, direcciones residenciales, correos electrónicos).

DIAPOSITIVA 41

INSTRUCCIONES

Esta es una actividad que cada participante debe completar. Considere la opción de asignarla a todos los participantes antes del inicio de la sesión y pedirles que respondan las primeras tres preguntas planteadas en la diapositiva.



Actividad: Imagine que uno de sus abuelos era dueño de 100 acres de tierra y murió sin dejar testamento. Construya un árbol genealógico que muestre a su propio padre o madre y a los hermanos de su padre o madre.

Analice los siguientes aspectos: • ¿Están todos vivos? ¿Cuántos hijos y nietos tienen? Sume el número total de posibles herederos. ¿Sabe cómo contactar a todos ellos? ¿Es probable que todos estén de acuerdo respecto a qué hacer con esos 100 acres?

Cree su árbol genealógico:

Nota: Consider using "Family Tree Builder" a free software program, at www.myheritage.com

OR

National Genealogical Society: https://www.ngsgenealogy.org/free-resources/build-family-tree/

Tiempo: 15 minutos (5–7 minutos si los participantes completan la actividad durante la sesión)

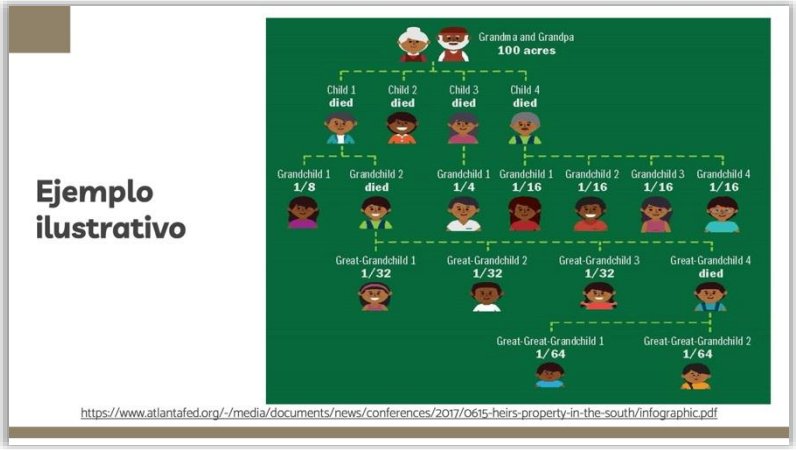
Materiales: Papel y lápices

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 42

INSTRUCCIONES

Una diapositiva para mostrar cómo se fraccionan las participaciones. Este proceso de sucesión intestada —cuando alguien muere sin testamento y se determina quién hereda— varía según el estado y se vuelve aún más complejo si se incluyen hermanos de otros matrimonios y niños nacidos de padres que no están casados.



Fuente: https://www.atlantafed.org/-/media/documents/news/conferences/2017/0615-heirs-property-in-the-south/infographic.pdf

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 43

INSTRUCCIONES

Una diapositiva para que los participantes dibujen su árbol genealógico.

Preguntas para considerar

- ¿Pudo ir más allá de sus abuelos?
- ¿Qué aspectos resultaron más desafiantes? ¿En qué punto se volvió más complejo?
- ¿Podría ponerse en contacto hoy con todas las ramas familiares correspondientes?
- ¿Sería posible que todas estas personas estuvieran de acuerdo respecto a un mismo plan?
- ¿Qué lecciones aprendió?

Tiempo: 15 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 44

INSTRUCCIONES

¿Puede identificar a dos personas en su árbol genealógico que valoren o evalúen la tierra de manera diferente? El apego al lugar y la importancia cultural suelen variar entre los miembros de la familia y a lo largo de las generaciones.

La tierra

¿Cuál es el valor de su tierra en términos económicos, emocionales y culturales? ¿Puede obtener una avaluo para determinar su valor económico? ¿Tiene madera en su terreno que pueda venderse para generar ingresos? ¿Puede arrendar la tierra para agricultura u otras actividades? ¿Conoce la historia de la tierra, ¿cómo la adquirió su antepasado y para qué se utilizaba? Toda esta información será importante para compartir con los miembros de la familia y ayudar a determinar los próximos pasos.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 45

INSTRUCCIONES

La familia está trabajando en el árbol genealógico y analizando sobre lo que la tierra significa para ellos.Mientras todo esto ocurre, hay tareas importantes que deben atenderse respecto a la tierra.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

1. La propiedad debe ser asegurada y protegida de amenazas externas como intrusos u ocupantes ilegales. De lo contrario, estas personas podrían presentar un reclamo legal sobre la tierra. Legalmente, esto se conoce como "posesión adversa". Las leyes varían según el estado, pero en general, para reclamar posesión adversa, los intrusos u ocupantes deben demostrar que han vivido en la propiedad durante cierto número de años, que no tienen permiso para estar allí, que han vivido de manera abierta (no en secreto) y que han tenido uso exclusivo del terreno.
2. Los impuestos sobre la propiedad deben pagarse. De lo contrario, la ciudad o el condado pueden embargar la tierra, imponer una multa fiscal y, finalmente, venderla. Nuevamente, los procedimientos varían según el estado, pero si los impuestos no se pagan, la tierra se pierde.
3. Es fundamental establecer y mantener comunicación con los herederos o familiares conocidos. No se quiere que un heredero venda su parte a un tercero, lo que podría exponer a los demás a una acción de partición. Aunque las leyes difieren entre estados, en general cualquier copropietario puede acudir a la corte para obtener el valor de su participación, y el tribunal puede ordenar que la propiedad sea dividida físicamente o vendida. Los miembros de la familia deben recordar no firmar nada, especialmente si proviene de alguien ajeno a la familia, sin antes hablar con un asesor de confianza.

DIAPOSITIVA 46

INSTRUCCIONES

Reunir toda la documentación antes de visitar a un abogado es fundamental.

- Ejemplos de documentos que debe llevar
- Escritura más reciente del terreno
- Testamentos
- Documentos de impuestos
- Escrituras (anteriores o adicionales)
- Cualquier contrato o arrendamiento relacionado con la propiedad
- Derechos de paso

Documentación de la propiedad: pasos a seguir antes de consultar a un abogado

• **Reúna** todos los documentos relacionados con la propiedad: testamentos, documentos de impuestos, escrituras, contratos de arrendamiento, derecho de paso.
• **Busque** en la oficina donde se conservan los registros de propiedad (generalmente ubicada en el condado donde se encuentra la tierra) para obtener escrituras y mapas.
• **Revise** la oficina donde se registran los gravámenes sobre propiedades
para identificar gravámenes (deudas) u otras sentencias que afecten la propiedad.

Tiempo: 4 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Búsqueda en oficinas del condado

- Esto varía según el estado, pero generalmente existe una oficina del condado que conserva registros de propiedad, incluidos escrituras y mapas. Allí podrá encontrar mapas del terreno y el historial de propiedad.
- También debe revisar los registros del Secretario del Tribunal (o la oficina que lleve los registros de propiedad en el condado donde se ubica su terreno) para identificar gravámenes (deudas) u otras sentencias y documentos asociados con la propiedad.

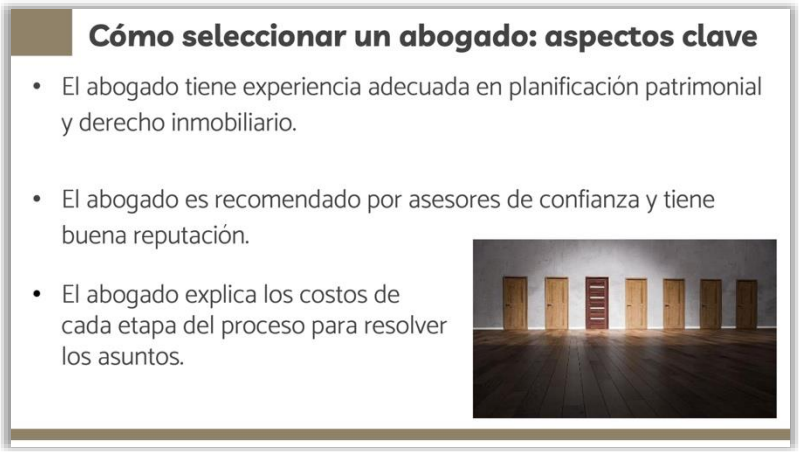
Búsqueda de título

Eventualmente, tendrá que realizar una búsqueda de título para confirmar quiénes son los propietarios actuales de la tierra familiar. Una búsqueda de título es el proceso formal de recopilar la documentación necesaria para determinar los intereses actuales de propiedad sobre un terreno.

Este proceso puede ser realizado por un técnico en registros de propiedad, pero deberá ser confirmado por un abogado. Una búsqueda de título revela todos los propietarios anteriores, la descripción legal de la propiedad, y cualquier gravamen (deuda) o problema pendiente relacionado con el terreno.

DIAPOSITIVA 47

INSTRUCCIONES



La selección de un abogado: Los abogados que ayudan a familias con asuntos de propiedad de herederos deben tener experiencia en planificación patrimonial (también conocida como planificación sucesoria), derecho inmobiliario y derecho comercial. Elija a alguien con la experiencia adecuada y con buena reputación. Consultar a asesores de confianza puede ser de gran ayuda.

Tiempo: 3 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

También es importante comprender los costos de cada etapa del proceso. Pida al abogado que explique los costos potenciales a lo largo del camino.

Un abogado puede revisar los documentos que usted proporcione, revisar los registros disponibles, y recomendar los próximos pasos. Estas recomendaciones deben incluir costos estimados para cada etapa de resolución de los problemas de propiedad de herederos, así como costos estimados para asesorarle sobre cómo evitar una mayor fragmentación de la propiedad familiar, por ejemplo, mediante la creación de un fideicomiso o una entidad comercial que sea titular de la tierra.

DIAPOSITIVA 48

INSTRUCCIONES

Comprender cómo está titulada su propiedad es fundamental para redactar su testamento. En la siguiente sesión se explorarán algunos aspectos importantes a considerar.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 49

INSTRUCCIONES

Revise estos términos clave relacionados con la propiedad de bienes inmuebles:

- Título – Término legal que se refiere a la titularidad o derecho de propiedad sobre un inmueble.
- Escritura – Documento legal que transfiere el título de una persona a otra y que debe registrarse en el juzgado o en la oficina correspondiente de registros de propiedad (según el estado).
- Título "nublado" o "defectuoso" – Los propietarios de tierras heredadas suelen tener lo que se llama un título "nublado", porque la escritura permanece a nombre de antepasados fallecidos, en lugar de reflejar a los propietarios actuales, lo que impide una cadena de titularidad clara.

Tiempo: 4 minutos

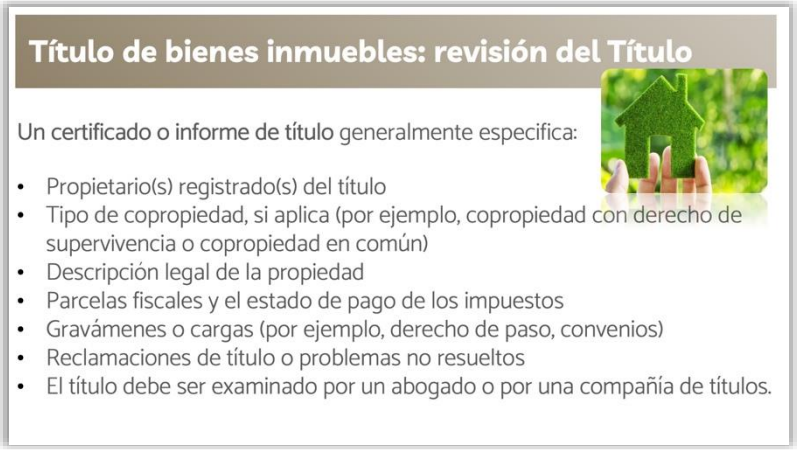
Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 50

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva muestra los tipos de información que normalmente se encuentran en un certificado o informe de título.



Algunas cosas a tener en cuenta:

- Generalmente, solo se examina el título de superficie (no el título de minerales).
- El examinador revisa todos los documentos ("instrumentos") correspondientes al período de años que exige la ley del estado aplicable.

Tiempo: 5 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Tipo de copropiedad - su participación puede estar limitada por la forma en que la escritura fue otorgada, si usted posee el título mediante:

- Copropiedad con derecho de supervivencia (Joint Tenancy with Right of Survivorship). Común entre esposos. El título pasa automáticamente al superviviente cuando uno de los propietarios fallece.
- Copropiedad en común (Tenancy in Common) común entre hermanos la parte del propietario fallecido pasa a sus herederos legales, en ausencia de un testamento.

DIAPOSITIVA 51

INSTRUCCIONES

Utilice este tiempo para responder cualquier pregunta de la sección anterior.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 52

INSTRUCCIONES

Estrategias legales para proteger y mantener la propiedad de herederos: Las próximas diapositivas presentarán distintas estructuras que pueden ser útiles para asegurar la tierra heredada. Proteger y mantener la tierra familiar es fundamental.

A veces, algunos miembros de la familia preferirán mantener todo como está, sin modificar los arreglos legales existentes. Sin embargo, diferentes estructuras legales pueden ayudar a proteger la propiedad y evitar su pérdida.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 53

INSTRUCCIONES

Ahora vamos a hablar sobre diferentes estructuras legales para mantener la propiedad de la tierra. El propósito es que se familiaricen con estos términos; obviamente, no es su función brindar asesoría legal, pero sí es importante que tengan una idea general de lo que significan.

Tiempo: 1 minuto

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 54

INSTRUCCIONES

A veces, crear una entidad única que sea propietaria de la tierra —en la cual cada miembro de la familia posea una participación— puede ser una forma más segura de mantener la propiedad y transferirla a las generaciones futuras. En lugar de que cada miembro de la familia sea dueño directo de una parte del terreno, cada uno tendría una participación en la entidad que posee la tierra.

Estrategias legales: Fideicomisos

Los propietarios de tierras heredadas pueden transferir su participación en la propiedad a un fideicomiso y luego nombrar a una o más personas para que actúen como fiduciarios *(trustees).*

Los demás propietarios de la propiedad heredada pueden ser los beneficiarios del fideicomiso.

El fiduciario administraría y controlaría la tierra, y sería responsable del mantenimiento y del pago de impuestos, de acuerdo con los términos establecidos en el acuerdo de fideicomiso

Tiempo: 4 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Fideicomisos (Trusts):

- Los propietarios de tierras heredadas pueden ceder su participación en la propiedad al fideicomiso y nombrar a una o más personas para que actúen como fiduciarios (trustees).
- Los demás propietarios de la propiedad heredada pueden ser los beneficiarios del fideicomiso.
- El fiduciario administraría y controlaría la tierra, y sería responsable del mantenimiento y del pago de impuestos, de acuerdo con los términos establecidos en el acuerdo de fideicomiso.

DIAPOSITIVA 55

INSTRUCCIONES

LLCs o Corporaciones:

Los propietarios de tierras heredadas pueden formar una entidad comercial, como una Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) o una corporación, y transferir la propiedad a dicha entidad.Es importante tener en cuenta que existen tarifas tanto para la presentación inicial como para los informes anuales.

Estrategias legales: Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) o Corporación

Los propietarios de tierras heredadas pueden formar una entidad comercial, como una Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) o una corporación, y transferir la propiedad a dicha entidad.
Un acuerdo operativo *(operating agreement)* o los estatutos *(bylaws)* pueden establecer:

- Qué ocurre con la participación de un miembro cuando fallece
- Qué sucede si un miembro desea vender su participación
- Cómo se manejará la toma de decisiones y la administración
- Quién será responsable del mantenimiento, el pago de impuestos y otras obligaciones
- Cómo se compartirán las ganancias y los costos

Tiempo: 4 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

Un acuerdo operativo (operating agreement) o los estatutos (by-laws) pueden establecer:

- Qué ocurre con la participación de un miembro cuando fallece
- Qué sucede si un miembro desea vender su participación
- Cómo se manejará la toma de decisiones y la administración
- Quién será responsable del mantenimiento, el pago de impuestos y otras obligaciones
- Cómo se compartirán las ganancias y los costos

DIAPOSITIVA 56

INSTRUCCIONES

Acuerdo de Copropiedad en Común (Tenant-in-Common Agreement)

La estructura legal permanece igual; los coherederos siguen siendo propietarios de la tierra como copropietarios en común.

Estrategias legales: Acuerdo de copropiedad en común

- La estructura legal permanece igual: todos los coherederos siguen siendo propietarios de la tierra como copropietarios en común *(tenants in common)*.
- Un acuerdo de copropiedad en común establece los derechos y responsabilidades de todos los propietarios.
- Este tipo de acuerdo puede ayudar a definir:
- Quién administrará la propiedad
- Cómo se utilizará
- Cómo se pagarán los impuestos
- Qué ocurre si un copropietario desea vender su participación

En lugar de crear una nueva entidad que administre la propiedad familiar, los miembros de la familia pueden firmar un acuerdo de copropiedad en común. En este caso, cada miembro sigue siendo dueño de una parte del terreno, pero establecen un acuerdo que:

- Define los derechos y responsabilidades de todos los propietarios.
- Puede ayudar a determinar quién administrará la propiedad, cómo se utilizará, cómo se pagarán los impuestos y qué ocurre si un copropietario desea vender su participación.

Tiempo: 4 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 57

INSTRUCCIONES

Durante esta sesión, hemos hablado sobre:

- Los desafíos de poseer propiedad de herederos, incluidos los retos financieros y los riesgos de litigio
- Mejoras y avances legales para proteger a los propietarios de tierras heredadas
- La importancia de trabajar con otros miembros de la familia para decidir cómo administrar y disfrutar mejor la propiedad
- La creación de un árbol genealógico para identificar a los familiares que deben participar en el proceso
- Las diferentes estructuras y estrategias legales para mantener y proteger la propiedad de herederos
- Qué significa el "título" de propiedad de bienes inmuebles

Resumen del material cubierto

- Algunos de los desafíos de poseer propiedad de herederos
- La importancia de trabajar con todos los miembros de la familia
- Creación de un árbol genealógico
- Consideraciones relevantes para que una familia decida cómo resolver asuntos relacionados con la propiedad de herederos
- Título de propiedad de bienes inmuebles
- Diferentes estructuras legales para mantener la propiedad de herederos

Tiempo: 4 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 58

INSTRUCCIONES

Concluya la sesión respondiendo cualquier pregunta que los participantes puedan tener.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 59

INSTRUCCIONES

Concluya la sesión respondiendo cualquier pregunta que los participantes puedan tener.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Ninguno

DIAPOSITIVA 60

INSTRUCCIONES

Esta diapositiva sirve para iniciar el proceso de evaluación. Si está utilizando copias impresas, repártalas en este momento. Si está utilizando la evaluación en línea a través de Qualtrics, use el código QR para acceder a la Encuesta del Taller Comunitario sobre Propiedad de Herederos.

Nota: Verifique que el código QR funcione correctamente antes de compartirlo con los participantes.

Tiempo: 10 minutos

Materiales: Ninguno

Material de apoyo: Copias impresas de la Encuesta del Taller Comunitario sobre Propiedad de Herederos y/o el código QR en esta diapositiva.

PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS

PRIMERA REUNION FAMILIAR: LAS TIERRA DE POPPA BILL

Mayo 2025

Escenario

Se lleva a cabo en una casa modesta donde se reúne la familia. El objetivo es compartir una comida mientras se discuten asuntos familiares importantes: la tierra heredada.

Guion

El mediador familiar (Taylor)

(Golpea el vaso con el tenedor para llamar la atención)

¡Familia! Quiero agradecerles a todos por estar aquí hoy; yo sé que todos tenemos agendas muy ocupadas. Es un gusto verlos reunidos otra vez aquí en esta mesa.

Sé que estamos aquí para convivir durante de la comida, pero también hay algo importante de lo que necesitamos hablar: las tierras de los herederos de la familia.

Por lo que entendemos, las leyes sobre tierras de los herederos han cambiado, y necesitamos comprender bien nuestros derechos para poder proteger lo que nos pertenece a todos.

El Desconfiado de la familia (Paris)

¡Ya sabía que había algo más detrás de esta comida!

¿De qué exactamente tenemos que hablar? Ya heredamos la tierra y tenemos nuestros derechos. Suena como si estuvieras tratando de hacer las cosas más complicadas de lo que deberían ser..

El abogado de la Familia [Amari]

Déjenme ayudar a aclarar lo que Taylor está diciendo. Como abogado, creo que puedo explicarlo de manera sencilla para que todos lo entendamos.

Cuando hablamos de tierras heredadas, nos referimos a las tierras de los herederos.

Se trata de propiedad que pertenecía a alguien de la familia que ya falleció, como nuestro bisabuelo **Poppa Bill.**

Cuando él murió hace algunos años, los derechos sobre su propiedad pasaron de él a todos nosotros que estamos aquí hoy.

Sin embargo, la propiedad de **Poppa Bill** nunca fue transferida legalmente mediante un testamento o una planificación sucesoria. El gobierno estatal llama a esto sucesión intestada, pero algunas personas lo conocen como tierras de los herederos, "título nublado" o "tierras de la familia".

Existen nuevas leyes, como la Ley Uniforme de Partición, que fue creada para proteger a familias como la nuestra de perder injustamente las tierras heredadas o de que nos sean arrebatadas.

El contreras de la familia [Paris]

Yo no veo el problema. **Poppa Bill** quería que usáramos esta tierra; por eso la dejó a toda la familia.

No creo que él quisiera que cambiáramos nada. Siempre nos decía que nunca dejáramos que el gobierno ni los de afuera se metieran, ¡no se les puede confiar!

¿Se acuerdan del señor Brown del condado de Jasper? Ahora hay un enorme desarrollo residencial en sus tierras.

Un desarrollador rico lo visitaba y se sentaba en su porche todo el tiempo. Una vez lo convenció de vender su propiedad, y le prometió que podría quedarse en su casa dentro del terreno. El señor Brown murió en una casa móvil al otro lado de la calle de esos condominios de siete cifras y nunca ganó dinero con ese trato.

¿Están tratando de prepararnos para que nos pase lo mismo aquí? Esto parece una estafa..

El mediador de la familia [Taylor]

¡Eso es ridículo! ¿Por qué estás siendo tan dramático?
(La conversación se enciende y el Patriarca de la familia interrumpe, sugiriéndole a todos los que están hablando del asunto a terminar esta conversación en la sala. Todos los interesados salen de la cocina)

Mediador Familiar [Taylor]

Escucha, París, puedo entender cómo te sientes, pero no hay razón para ponerse a la defensiva.

Lo único que digo es que muchas cosas han cambiado desde que **Poppa Bill** estaba vivo. Tenemos que aprender la ley y trabajar juntos como familia para evitar que lo que le pasó al señor Brown les pase a nuestras tierras familiares. Te guste o no, no hacer nada nos pone en un riesgo mayor.

Muchas familias han perdido sus propiedades porque hay inversionistas o desarrolladores que le compraron una parte de la tierra a uno de los miembros de la familia.

Y luego esos mismos inversionistas obligan a una venta en el juzgado, lo que termina en que la tierra se venda por centavos comparado con su verdadero valor.

Estas nuevas protecciones pueden ayudar a prevenir eso, aunque nada es completamente infalible…

Abogado de la Familia [Amari]

¡Exactamente!

Con las nuevas leyes, si alguien alguna vez intenta forzar una venta, los miembros de la familia tienen la oportunidad de comprar la parte de quien quiera salir, y la tierra sería tasada profesionalmente.

Esto nos ayuda a mantener las cosas justas y transparentes.

Pero sí, siempre existe la posibilidad de una venta, así que tenemos que mantenernos informados y ser proactivos…

El Contreras de la familia [Paris]

¡¿Ven?! ¡Ahí está! Sabía que lo único que les preocupaba era el dinero.

La familia del señor Brown dijo que fue el abogado que contrataron y el juez que llevaba el caso quienes terminaron quedándose con sus tierras.

Amari, creo que deberías mantenerte fuera de esta conversación. ¡No se puede confiar en los abogados!!

Conciliador Familiar [Quinn]

Un momento, París, Amari quería a **Poppa Bill** tanto como tú.

Si entendí bien a Taylor, parece que ahora las cosas son diferentes cuando se trata de dejar la propiedad abandonada sin protección.

Y, si entendí bien a Amari, aquellos de nosotros que no queremos vender podríamos comprar la parte de quienes sí quieran vender.

Creo que necesitamos escucharnos unos a otros y decidir juntos la mejor manera de proteger nuestra tierra. .

El Contreras de la Familia [Paris]

Esto parece un problema que tarde o temprano va a pasar.

Ustedes dos nos están llevando directo al fracaso y quieren controlar todo.

¡No lo voy a permitir! ¡Nadie tiene por qué vender esta tierra!

¿Quién creen que va a hacer que John quite su leña del camino principal hacia la casa de **Poppa Bill**?

¿Y acaso están hablando de detener a Xavier de hacer su tradicional cacería anual de cóconos junto al estanque? La familia y los amigos se juntan ahí en el terreno mínimo tres veces por semana. Eso es lo que **Poppa Bill** hubiera querido, ¿por qué tendríamos que cambiarlo?

Amari y Taylor, ustedes nunca vienen a las reuniones familiares, así que ¿por qué quieren ahora mandar?

Conciliador Familiar [Quinn]

Tienes que tranquilizarte y dejar de tomar las cosas tan a pecho. Creo que todos deberíamos tratar de llevarnos bien aquí y analizar todas nuestras opciones.

Nadie está diciendo que tengamos que impedir que la gente use la tierra. Lo único que estamos intentando es entender cómo protegernos legalmente a nosotros mismos y a la propiedad...

Mediador Familiar [Taylor]

De acuerdo.
París, entiendo tus preocupaciones y tienes razón en ser cauteloso.

Pero yo no soy tu enemigo. Amari no es tu enemigo.
Lo único que estamos intentando es tener una conversación abierta y honesta, para que eventualmente podamos encontrar una solución que funcione para todos.

Lo primero que necesitamos hacer es determinar a todos los herederos legales de **Poppa Bill.**
Voy a darle a alguien de cada familia un formulario sobre cómo preparar su parte del árbol genealógico. Yo los voy a juntar y enviaré una copia a todos.

¿Podemos al menos ponernos de acuerdo en trabajar juntos en este proyecto? (hace la pregunta al grupo levantando la mano)

La Respuesta de todo el grupo familiar: SI

El Contreras de la Familia [Paris]

Yo sigo diciendo que no necesitamos cambiar nada con esta propiedad. Nuestra familia ha tenido esta tierra por cuatro generaciones, y no tenemos por qué echarla a perder ahora.

Mediador Familiar [Taylor]

Estoy de acuerdo; no debemos echar esto a perder.

Poppa Bill conocía a sus hijos y a muchos de sus nietos.

Pero seamos honestos, algunos de nosotros no lo conocimos y tampoco nos conocemos muy bien entre nosotros.

Necesitamos localizar a los miembros de nuestra familia y luego trabajar para asegurarnos de que manejemos esta herencia correctamente.

París, ¿trabajarías conmigo para asegurarnos de que todas las decisiones y acciones que tomemos sean en protección de la tierra??

El Contreras de la Familia [Paris]

No dice nada, simplemente inclina la cabeza en señal de acuerdo mientras fija la mirada en el horizonte.
(Los miembros de la familia se relajan, sonríen con discreción y muestran gestos de alivio).

Mediador Familiar [Taylor]

¿Y quién creen que sea lo suficientemente confiable para manejar el dinero?

Porque, tarde o temprano, vamos a necesitar establecer una cuenta bancaria familiar para pagar a un abogado, a un topógrafo, a un ingeniero y posiblemente los costos de permisos...

El Contreras de la familia [Paris]

Veré cómo puedo ayudar.
Sé que Ángela es contadora. La familia y la comunidad confían en ella y la aprecian.
Creo que sería una buena candidata para encargarse de las finanzas.

Conciliador Familiar [Quinn]

Me da mucho gusto que podamos trabajar juntos. Creo que cooperar nos ayudará a usar nuestra propiedad de maneras que realmente beneficien a todos.

De hecho, conozco a alguien que ayuda a familias como la nuestra a resolver conflictos sobre propiedades heredadas. Ellos ayudaron a la familia de Denise Potter a reducir significativamente sus costos legales al resolver sus diferencias e identificar a todos los herederos antes de hablar con un abogado.

El Contreras de la familia [Paris]

Yo solo pienso que tenemos que ser cuidadosos.
Lo siguiente que va a pasar es que van a querer darles a los familiares adoptados los mismos derechos que a los que somos parientes de sangre de **Poppa Bill**.

Abogado de la Familia [Amari]

Por mi experiencia, puedo decirles que las leyes de sucesión intestada de nuestro estado establecen que los hijos legalmente adoptados tienen los mismos derechos que los hijos de sangre...

El Contreras de la familia [Paris]

¡Eso no me parece correcto!

La sangre es el lazo más fuerte. No veo cómo hacer un árbol genealógico ayuda a resolver nuestro problema de todos modos.

Mediador Familiar [Taylor]

Este es solo nuestro punto de partida; no va a resolver todo.

Primero, vamos a identificar a todos los miembros de la familia involucrados y actualizar el título de la propiedad para reflejar la parte de cada uno.

Conforme haya cambios, lo iremos actualizando juntos.

También podríamos considerar opciones como crear un fideicomiso o una sociedad familiar (LLC) para administrar mejor nuestra tierra. Amari puede ayudarnos a explicar estas opciones más adelante...

El Contreras de la familia [Paris]

¿Por qué tendríamos que cambiar el título de la propiedad?

Yo no confío en las compañías y no quiero que nadie intente robar mi parte de la tierra familiar...

Mediador Familiar [Taylor]

París, te entendemos.

La próxima semana voy a llamarte para que podamos trazar un plan y mantenernos en el camino correcto.

Ángela, también te voy a llamar, si está bien contigo.

¿Podemos ponernos de acuerdo en tener una reunión cada primer martes del mes?

Podemos comenzar con un facilitador como nuestro primer expositor, para que eduque a la familia sobre la herencia de la propiedad.

Yo me encargaré de organizar una reunión en línea y enviaré los detalles a todos...

Conciliador de la familia [Quinn]

Creo que todos podemos estar de acuerdo en que esta tendrá que ser una conversación continua, ¡pero me anima mucho el progreso que hemos logrado hoy!

Somos familia, no olvidemos que nos queremos.

No tengo ninguna duda de que podemos trabajar juntos para resolver cualquier problema que tengamos, tal como lo hicieron nuestros antepasados durante generaciones.

Estoy convencido de que **Poppa Bill** estaría orgulloso.

Ahora, no sé ustedes, pero en la cocina hay un segundo plato que me espera.!