

Si es necesario quitar edificios, el Departamento puede permitir que el propietario retenga las mejoras. Si Ud. está interesado, puede conversar sobre esto con el Agente de Derecho de Paso.

Pago

Si Ud. firma el acuerdo de opción y la transferencia, y la Comisión de Transporte los aprueba, se puede proceder entonces a la transferencia del título de propiedad y al pago. Como en cualquier venta privada, Ud. es responsable del pago de gravámenes sobre el título tales como impuestos sin pagar, tasas de impuestos, hipotecas, arrendamientos pendientes y otras prendas contra su propiedad. El Agente de Derecho de Paso le ayudará a remover los impedimentos de su título. No se puede hacer ningún pago hasta que se haya asentado en los registros apropiados del condado un documento que garantice la entrega al estado de un título carente de defectos, gravámenes o condicionamientos.

Cuando la transferencia está disponible para ser registrada, se da autorización para preparar el cheque por su propiedad. Normalmente, cuando no hay ningún problema con el título, Ud. recibe el pago por su propiedad alrededor de cuatro semanas después de haber transferido la propiedad al Departamento.

Si se ha iniciado una acción de expropiación, la cantidad establecida por el Departamento como compensación justa será depositada en la corte para su distribución de acuerdo con el orden de la corte.

Usted tiene derecho a ser reembolsado por los gastos justos y razonables en que incurra como consecuencia del traspaso de su propiedad al Departamento. Tales gastos pueden ser, entre otros, multas por pago adelantado de alguna hipoteca registrada pre-existente relacionada con su propiedad, gastos de terminación de hipoteca, y la parte de los impuestos a la propiedad que le corresponde pagar al estado.

Posesion

Ud. no tiene que renunciar a la posesión de su propiedad hasta que se le haya pagado el precio de compra acordado o hasta que se haya depositado en la corte para su beneficio una cantidad igual a la estimación de compensación justa establecida por el Departamento.

Al comienzo de las negociaciones, tanto Ud. como cualquier inquilino que esté ocupando su propiedad, recibirá(n) una notificación escrita de la intención del Departamento de adquirir la propiedad. No se le pedirá

que desaloje su hogar, granja, o negocio antes de 90 días a partir de la fecha de esa notificación o dentro de los 30 días siguientes a la fecha del pago, la fecha que resulte más tarde de las dos. Sin embargo, si la compra no requiere que Ud. se mude, el acuerdo de compra de su propiedad puede requerir que Ud. entregue posesión de su propiedad en el momento del pago.

El Departamento es consciente de la necesidad de un tiempo razonable para la reubicación. Si su propiedad no se necesita por varios meses, se le puede permitir que continúe ocupándola por un corto plazo. La cantidad que el Departamento le cobrará a Ud. o a otros inquilinos en concepto de renta no puede exceder el valor de renta justa de la propiedad a un ocupante por corto plazo.

Oficinas De Derecho De Paso

Para su conveniencia, el Departamento mantiene Oficinas Regionales de Derecho de Paso en las siguientes ubicaciones:

Región 1
123 NW Flanders
Pórtland, Oregon 97209
No. De Teléfono 503-731-8400
Fax 503-731-8458

Región 2
455 Aeropuerto Rd SE
Salem, Oregon 97301-5397
No. De Teléfono 503-986-2601
Fax 503-986-2622

Región 3
3500 Stewart Parkway #164
Roseburg, Oregon 97470
No. De Teléfono 541-957-3559
Fax 541-957-3563

Región 4
63085 N Hwy 97 #102
Bend, Oregon 97701-9901
No. De Teléfono 541-388-6196
Fax 541-388-6381

Región 5
3012 Island Avenue
La Grande, Oregon 97850
No. De Teléfono 541-963-7552
Fax 541-962-8919

Form 734-3773S (11-2004)



Oregon Department of Transportation

Adquisicion De Tierras Para Carreteras Y Proyectos Publicos

Descripción del programa de adquisición de tierras del
Departamento de Transporte

Cuando se hacen mejoras a las carreteras, el Departamento de Transporte tiene que adquirir el derecho de paso. El objetivo y deseo del Departamento es obtener el derecho de paso en forma justa e igualitaria.

El Estado está facultado para adquirir propiedades privadas para uso público. Pero este poder viene también con la obligación de proteger los derechos de los propietarios. De modo que el Departamento tiene una doble responsabilidad -- reconocer y proteger a los individuos afectados por la adquisición de la tierra, y servir al público en forma eficiente y competente.

Audiencias Publicas

Las audiencias públicas, cuando son necesarias, tienen lugar durante las etapas de ubicación y diseño de un proyecto. Tales audiencias permiten la participación del público para asegurar que la ubicación y diseño de la carretera estén de acuerdo con los objetivos y metas locales, federales y estatales.

La audiencia del corredor tiene lugar después de los estudios preliminares sobre las diferentes rutas posibles. Durante el curso de esta audiencia, se registran testimonios para su estudio por parte del personal del Departamento y de la Comisión de Transporte.

Una vez elegido el corredor, se hace un estudio detallado de ese corredor y se desarrolla un plan de diseño preliminar para su presentación en la "Audiencia de Diseño."

La "Audiencia de Diseño" es una oportunidad para prestar testimonio sobre el diseño final de la carretera.

Cuando el proceso de selección de corredor no es necesario, como en los casos de mejoras de carreteras ya existentes, es posible hacer una sola "Audiencia Combinada de Corredor- Diseño."

Después de estudiar todos los datos y testimonios, la Comisión de Transporte adopta un diseño final y se autoriza la adquisición de los derechos de paso.

Compensation Justa

A los propietarios de terrenos necesarios para un proyecto de carreteras se les ofrece una Compensación Justa por los derechos de paso requeridos. La Compensación Justa incluye el valor estimado de toda la tierra y de las mejoras dentro del área necesaria. Además, si se va a adquirir sólo una parte de la propiedad, la Compensación Justa también incluye cualquier pérdida notable en el valor del resto de la propiedad causada por la adquisición parcial.

El Departamento hace una Compensación Justa basada en la valoración de la propiedad necesaria y la estimación de cualquier daño al resto de la propiedad. Los procedimientos del Departamento, que se hacen de acuerdo con Regulaciones Federales, están diseñados para proteger tanto a los propietarios de los terrenos necesarios para el derecho de paso de las carreteras, como a los demás contribuyentes. El proceso de valoración está a cargo de un empleado calificado y experimentado del Departamento o de un evaluador independiente contratado por el Departamento. El valor se establece por comparación con propiedades similares vendidas recientemente en el mercado, por el conocimiento y consideración del costo y la depreciación para adquirir cualquier mejora, y si corresponde, por el potencial de la propiedad para producir ingresos. La determinación final del valor se basa en este tipo de información del mercado local de bienes raíces.

Durante la primera parte del proceso de valuación, un evaluador calificado inspecciona la propiedad a ser adquirida. Si se trata de adquisiciones complejas que involucran grandes porciones de propiedad, edificios o mejoras importantes de la propiedad, desplazamiento de residentes y/o daños a la parte de la propiedad que no va a ser adquirida, los propietarios tienen 15 días para preparar la propiedad y pueden acompañar al evaluador durante la inspección detallada de su propiedad.

En el proceso de valuación no se tiene en cuenta aumento o disminución alguna en el valor de la propiedad necesaria que ocurra como consecuencia del conocimiento público del proyecto de carretera próximo a construirse.

Procedimiento De Adquisicion

El Revisor de Valoración del Departamento controla que la estimación final de valor esté completa y exacta y establece la Compensación Justa. Además de esta estimación de Compensación Justa, el Departamento hace una oferta de compra del resto de toda propiedad

si se determina que ésta no tiene valor económico restante para el propietario.

En el caso de que los partidos aun no lleguen a un acuerdo con respecto a la compensación a pagar, o si usted no puede librar el título de propiedad, el Departamento puede hacer arreglos para la mediación de las diferencias entre los partidarios, a cargo de un mediador independiente, para tratar de llegar a un acuerdo antes de iniciar una acción de expropiación. La mediación es un proceso no obligatorio donde todos los partidarios llegan a un acuerdo.

Usted no tiene que aceptar la oferta del Estado ni entrar en un acuerdo que Ud. no considere justo. Los propietarios tienen un período mínimo de 40 días para aceptar o rechazar la oferta, a menos que se declare una emergencia. Un rechazo es simplemente un caso de desacuerdo entre las dos partes sobre el valor de la propiedad.

En el caso de que los partidos aun no lleguen a un acuerdo con respecto a la compensación a pagar, o si usted no puede librar el título de propiedad, el Departamento puede hacer arreglos para la mediación de las diferencias entre los partidarios, a cargo de un mediador independiente, para tratar de llegar a un acuerdo antes de iniciar una acción de expropiación. La mediación es un proceso no obligatorio donde todos los partidarios llegan a un acuerdo.

En el caso de que los partidos aun no lleguen a un acuerdo con respecto a la compensación a pagar, o si usted no puede librar el título de propiedad, una acción de expropiación será llenada. Una vez presentada la acción de expropiación, se pone fecha para el juicio. Sin embargo, el propietario puede optar por arbitraje obligatorio previo al juicio, mediante el Tribunal, para cantidades de \$20,000 o menores, y por arbitraje no obligatorio para cantidades de \$20,000 a \$50,000. El arbitraje no se puede usar para cantidades mayores de \$50,000. Las conversaciones pueden continuar aún después de ser presentada la acción de expropiación, en un esfuerzo por resolver diferencias. La presentación permite al Estado proceder con el proyecto de construcción.

Mejoras

Cuando el Departamento adquiere un interés en su tierra, debe adquirir un interés igual en su casa o cualquier otra mejora ubicada en el terreno adquirido.