

Cuando se hacen mejoras en 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.

### **COMPENSACION 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 medible en el valor del resto de la propiedad causada por la adquisición parcial.

La Compensación Justa se basa en la tasación hecha por el Departamento 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 tasación está a cargo de un empleado calificado y experimentado del Departamento o de un tasador 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 tasador 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, desalojo de residentes, y/o daños a la parte de la propiedad que no va a ser adquirida, los propietarios tienen la oportunidad de acompañar al tasador durante la inspección detallada de su propiedad.

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

El Revisor de Tasación 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 residual para el propietario.

### **PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN**

El Agente de Derecho de Paso que se pone en contacto con Ud. ya ha estudiado la evaluación de la propiedad necesaria hecha por el Departamento y puede mostrarle, mediante el uso de mapas y otros datos, cómo se verá afectada su propiedad por la adquisición. El Departamento confirmará la oferta por

escrito junto con una declaración resumen de adquisición que contiene las bases para el monto de la oferta. El Agente está autorizado a obtener una opción y título de Ud. para comprar la propiedad, sujeto a la aprobación de la Comisión de Transporte. Los reglamentos que rigen las adquisiciones del Departamento prohíben que el Agente «negocie» con el propietario. El Agente está limitado a aquellos valores monetarios indicados por el proceso de tasación.

Sin embargo, el Departamento está dispuesto a reconsiderar su oferta a la luz de cualquier nueva evidencia de valor que Ud. pueda presentar, incluyendo una tasación profesional documentada.

El Departamento no puede tomar medida alguna para obligarle a aceptar su oferta. Las acciones prohibidas incluyen el adelanto de la fecha de expropiación, la postergación de las negociaciones o expropiación, o la demora en el depósito de fondos en la corte para su uso.

Usted no tiene que aceptar la oferta del Estado o entrar en un acuerdo que Ud. no considera justo. Un rechazo es simplemente un caso de desacuerdo entre las dos partes sobre el valor de la propiedad.

En el caso de que las partes todavía sean incapaces de llegar a un acuerdo con respecto a la compensación a pagar, o Ud. no pueda librar su título de propiedad de gravámenes u otros condicionamientos, se presentará una acción de expropiación. Las discusiones pueden continuar aún después de presentada la acción. Esta 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. Si es necesario quitar edificios, el Departamento puede permitir que el propietario retenga las mejoras. Si usted 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 fallo 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 usted 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:

5320 SW Macadam Ave.  
Portland, Oregon 97201  
Nº de Teléfono 229-6588

1299 NW Ellan Street  
Roseburg, Oregon 97470  
Nº de Teléfono 440-3383

63020 O.B. Riley Road  
Bend, Oregon 97701  
Nº de Teléfono 388-6196

2960 State St. SE  
Salem, Oregon 97310  
Nº de Teléfono 378-2641

3012 Island Avenue  
La Grande, Oregon 97850  
Nº de Teléfono 963-7552

734-3773 (3-94)

# **ADQUISICION DE TIERRAS PARA CARRETERAS Y PROYECTOS PUBLICOS**

Descripción del programa de  
adquisición de tierras del  
Departamento de Transporte